

# **PST - Project E, a.s.**

(dále jen „Společnost“)

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „**ZOK**“)

ZA ROK 2016

ze dne 20. března 2017

Obsah:

1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení
  - 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest
  - 1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem
2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení
3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti
4. Právní vztahy mezi Společnostmi a ovládající (vlivnou) osobou
5. Právní vztahy mezi propojenými osobami
6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK
7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
8. Ostatní informace/důvěrnost údajů
9. Čestné prohlášení

# 1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma:

**PST - Project E, a.s.**

Sídlo:

Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

Identifikační číslo:

281 97 003

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12852

Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč

Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč

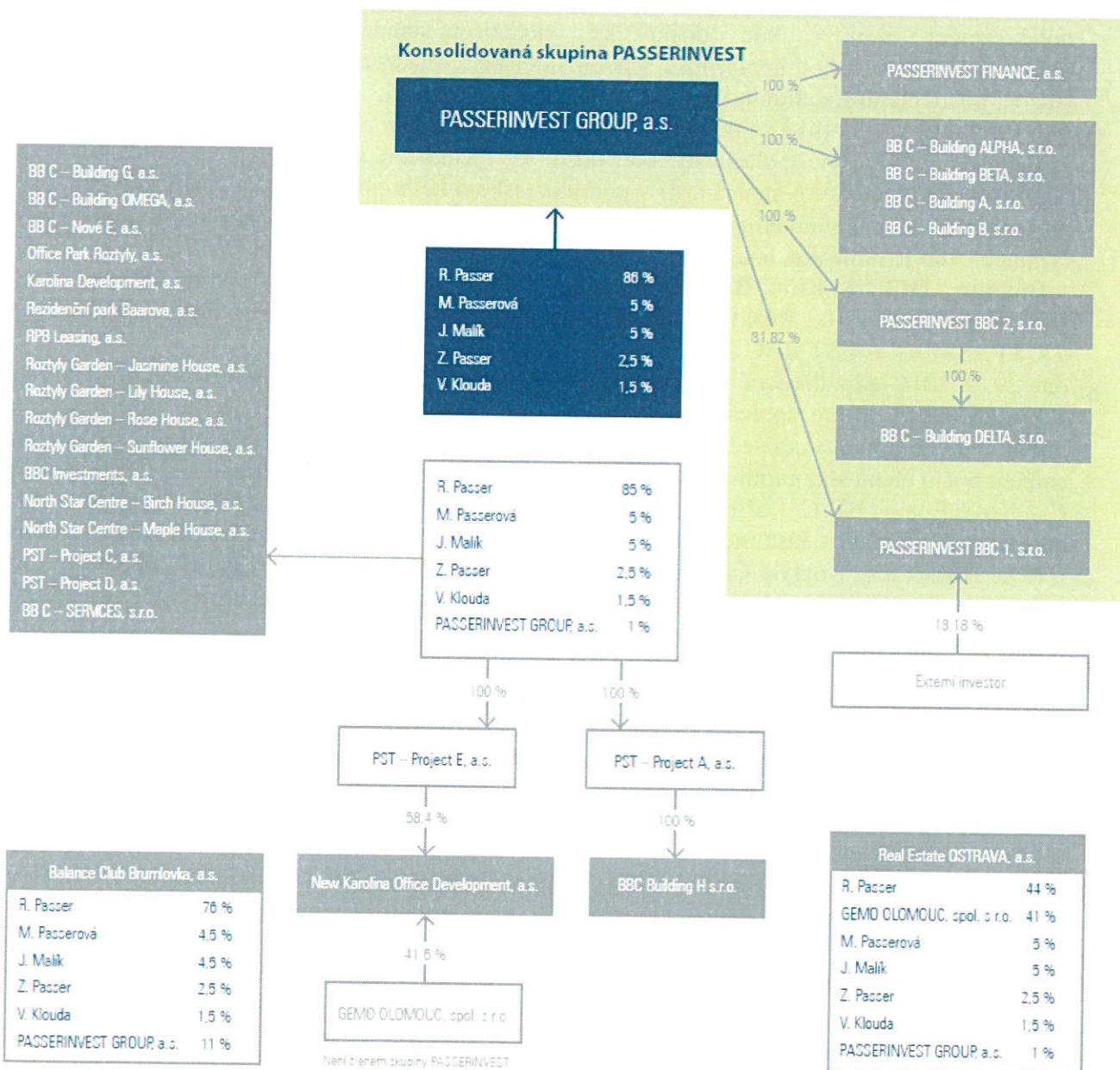
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě

Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 5. 12. 2007

## Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2016

### 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest

#### Organigram skupiny PASSERINVEST



## **Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1.1.2016 do 31. 12. 2016**

- a) dne 4. 1. 2016 došlo k zápisu změny sídla firmy a jediného společníka PASSERINVEST GROUP, a.s. do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building BETA, s.r.o.;
- b) dne 25. 4. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 0,5 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. kromě spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 26.4. 2016;
- c) dne 9. 8. 2016 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. podíl ve výši 18,18% ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a to externímu investorovi Ing. Jaromíru Uhýrkovi;
- d) dne 8. 9. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (formou NZ) přijala nové znění společenské smlouvy, kde došlo ke sjednocení standardů tohoto dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;
- e) dne 14. 9. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (formou NZ) přijala nové znění stanov, kde došlo ke sjednocení standardů tohoto dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;
- f) dne 19. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u společností Balance Club Brumlovka, a.s., BB C – Building G, a.s., BB C – Building OMEGA, a.s., BB C – Building DELTA, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., BBC Building H s.r.o., Rezidenční park Baarova, a.s., RPB Leasing, a.s., BBC Investments, a.s. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- g) dne 29. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u společností BB C – Nové E, a.s., BB C – SERVICES, s.r.o., Karolína Development, a.s., Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., Roztyly Garden – Lily House, a.s., Roztyly Garden – Rose House, a.s., Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., North Star Centre – Birch House, a.s., North Star Centre – Maple House, a.s., PST – Project A, a.s., PST – Project C, a.s., PST – Project D, a.s. a Společnosti;
- h) dne 23. 9. 2016 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. nově na BB C – Building DELTA, s.r.o.;
- i) dne 20. 10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s.;
- j) dne 31.10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnosti BB C – Building A, s.r.o. a BB C – Building B, s.r.o.; a
- k) dne 19. 12. 2016 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. podíl vlastních akcií ve výši 0,2%, a to jednomu ze stávajících akcionářů panu Radimu Passerovi.

### **1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem**

Pan Radim Passer je dále ovládající (vlivnou) osobou ve společnostech PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. a RPB – Penthouse, a.s., u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímo ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

## **2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení**

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli projektové společnosti, která je akcionářem projektové společnosti New Karolina Office Development, a.s. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

## **3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti**

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 85% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

## **4. Právní vztahy mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou**

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách, popř. množství.

### **a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2016**

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (*ve funkci předsedy představenstva*) ze dne 10. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2014.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi panem Radimem Passerem ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, jíž byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 16. 9. 2008, 10. 10. 2008, 11. 11. 2008, 28. 11. 2008, 20. 12. 2010, 25. 6. 2012, 17. 7. 2012 a ze dne 31. 7. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
3. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatků do OKF, uzavřená mezi Společností a akcionáři Společnosti, jejichž seznam je uveden v bodě 1.1 této zprávy ze dne 17. 12. 2015.

### **b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016**

V účetním období roku 2016 nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

### **c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016**

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyly uskutečněny.

### **d) ostatní plnění v účetním období roku 2016**

1. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi panem Radimem Passerem a Společností.

## **5. Právní vztahy mezi propojenými osobami**

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 5. žádné informace o cenách, popř. množství.

**a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2016**

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
2. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST GROUP, a.s. (sponzoři) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi New Karolina Office Development, a.s. dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatků.
3. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (juniorní věřitel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a Raiffeisenbank, a.s. (seniorní věřitel) ze dne 19. 6. 2012, ve znění amendment No. 1 ze dne 10. 7. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě a spol. New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatků.
4. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. New Karolina Office Development, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
6. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 23. 6. 2015.

**b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016**

V účetním období roku 2016 nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

**c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016**

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyly uskutečněny.

**d) ostatní plnění v účetním období roku 2016**

1. Plnění v podobě podnájemného a služeb za rok 2016 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze smlouvy uvedené v bodě 5a)1.
2. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za roku 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) ze smlouvy uvedené v bodě 5a)6.
3. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedené v bodě 5a)4.
4. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. New Karolina Office Development, a.s. uvedené v bodě 5a)5.

**6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK**

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani neučinila žádné jiné úkony kromě těch, které jsou shora uvedeny. Veškeré vztahy mezi Společností a propojenými osobami vyplývající z podnikatelské činnosti Společnosti byly založeny jako dvoustranné vztahy se vzájemným plněním obou stran, byly uzavřeny za obvyklých podmínek a za dodržení zásad poctivého obchodního styku. Vedení Společnosti konstatuje, že z uvedených právních vztahů nevznikla Společnosti žádná újma.

## **7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami**

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85% (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing, řízení apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti přísně holdingové struktuře může být mírné oslabení subordinace jednotlivých sesterských společností. Lze tedy konstatovat, že výhody takového uspořádání převažují nad nevýhodami, a že pro Společnost z takového uspořádání neplynou nepřiměřená rizika.

## **8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů**

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 5. žádné informace o cenách, popř. množství.

## **9. Čestné prohlášení**

Prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které nám byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti a byla předložena k přezkoumání dozorčí radě společnosti.

V Praze dne 20. března 2017



---

PST - Project E, a.s.  
Radim Passer  
předseda představenstva