

BBC Investments, a.s.

(dále jen „Společnost“)

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 22. března 2018

Obsah:

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP
 - 1.1 Koncern PASSERINVEST GROUP
 - 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem
2. Úloha Společnosti (*jako ovládané osoby*) v Koncernu PASSERINVEST GROUP
3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti
4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zajištěného podle poslední účetní závěrky
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (*jako ovládanou osobou*) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů
8. Čestné prohlášení
9. Příloha 1 _seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST GROUP

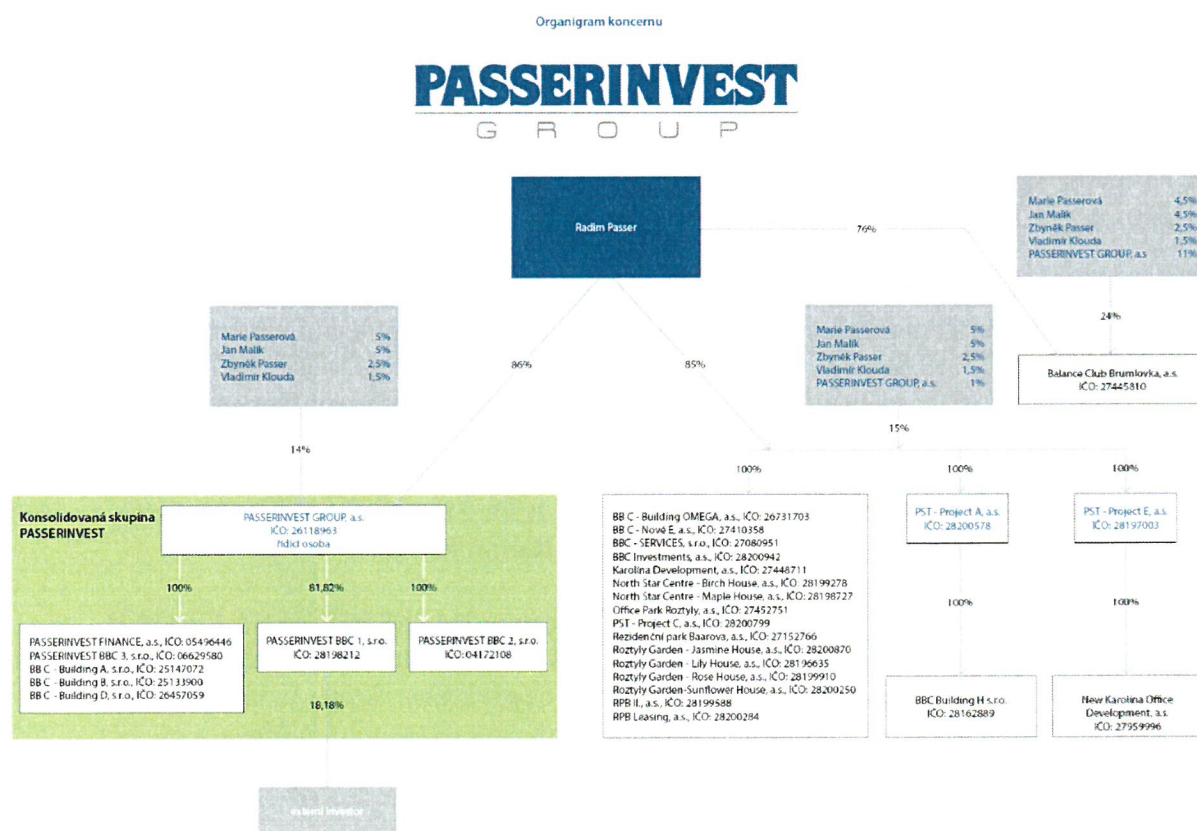
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP

Obchodní firma: **BBC Investments, a.s.**
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 282 00 942
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958
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: 10.12.2007

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST GROUP, ve kterém je řídicí osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST GROUP byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP ke dni 31. 12. 2017

1.1 Koncern PASSERINVEST GROUP



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST GROUP v Účetním období

a) dne 17. 1. 2017 valná hromada společnosti Real Estate OSTRAVA, a.s. IČO: 282 00 195 (formou NZ) rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 2. 2017 a dne 1. 2. 2017 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 14. 6. 2017 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 10. 8. 2017;

- b) dne 8. 3. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost BB C – Building D, s.r.o., IČO: 264 57 059;
- c) dne 28. 3. 2017 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti PST – Project D, a.s., IČO: 281 99 588, nově na RPB II, a.s., IČO: 281 99 588;
- d) dne 2. 5. 2017 prodali původní akcionáři své jednotlivé podíly akci v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189, novému jedinému akcionáři společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- e) dne 25. 5. 2017 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915, novému jedinému společníkovi společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- f) dne 25. 5. 2017 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632, novému jedinému společníku společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- g) dne 31. 5. 2017 prodala společnost GEMO, a.s. (*dříve název firmy GEMO OLOMOUC spol. s r.o.*), IČO: 136 42 464, podíl akci ve výši 41,6 % ve společnosti New Karolina Office Development, a.s., IČO: 279 59 996, a to druhému stávajícímu akcionáři společnosti PST – Project E, a.s., IČO: 281 97 003;
- h) dne 26. 11. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580;
- i) dne 7. 12. 2017 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 11. 9. 2017, kdy na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, jako společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikajících společností: BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915 a BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632 a BB C – Building DELTA, s.r.o., IČO: 046 28 543 a BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189 a současně došlo k navýšení základního kapitálu této nástupnické společnosti z částky 500.000,- Kč na částku 1.000.000,- Kč.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247, RPB – Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 a D.H. spol. s.r.o., IČO: 612 47 332 u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o. IČO: 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímou ovládající osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST GROUP

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST GROUP roli účelové projektové společnosti, která vlastní nemovitosti v katastrálním území Michle, obec Praha, které jsou zapsány na listech vlastnictví č. 9411 a č. 9419 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „PST“), jakožto minoritní vlastník podílů Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o správě majetku, jimiž zajišťuje koordinaci a koncepční vedení Společnosti ve věci sjednávání všech podnájemních smluv.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů

PST i Společnosti, a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to účastí na valných hromadách PST a Společnosti i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zajištěného podle poslední účetní závěrky

a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

1. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*) mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
2. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a PST ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
3. Dodatek č. 3 ze dne 3. 1. 2017 a dodatek č. 4 ze dne 9. 1. 2017 uzavřené mezi RPB Leasing, a.s. IČO: 282 00 284 (dále jen „**RPBLeas**“) (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ke smlouvě o nájmu (*8 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*). ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č.2 ze dne 2. 10. 2014,
4. Dodatek č.4 ze dne 3. 1. 2017 a dodatek č. 5 ze dne 11. 5. 2017 uzavřené mezi RPBLeas (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ke smlouvě o nájmu (*26 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13.12. 2013, dodatku č.2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016,
5. Dodatek č. 3 ze dne 24. 4. 2017 uzavřený mezi RPBLeas (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ke smlouvě (*4 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*), ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016.
6. Dodatek č. 1 ze dne 3. 2. 2017. uzavřený mezi RPBLeas (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ke smlouvě o nájmu (*4 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*) ze dne 20. 2. 2015.
7. Dodatek č. 2 ze dne 23. 6. 2017 uzavřený mezi akcionáři Společnosti (*panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou a PST*) (*subordinační věřitelé*) a Společností (*dlužník*) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „**Banka**“) (*věřitel*) k Subordination Agreement ze dne 11. 10. 2013, ve znění dodatku č.1ze dne 27. 8. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (*dlužník*) a Bankou (*věřitel*) ze dne 8. 11. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 9. 2014, dodatku č. 2 ze dne 18. 8. 2015 a dodatku č. 3 ze dne 30. 9. 2015.

b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10% vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuta všechna taková jiná jednání blížíící se k této uvedené hraniční hodnotě:

1. Rozhodnutí valné hromady Společnosti o částečném vrácení dobrovolného příplatku akcionářům Společnosti, poskytnutého podle § 350 odstavec 1 a 2 zákona o obchodních korporacích ze dne 19. 5. 2017, jež byl fakticky akcionářům Společnosti uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 21. 9. 2017.

5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*) mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi PST (*poskytovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015, na základě níž poskytovatel objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
4. Smlouva o nájmu (*8 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi RPBLEas (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 3. 1. 2017 a dodatek č. 4 ze dne 9. 1. 2017.
5. Smlouva o nájmu (*23 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi RPBLEas (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatek č. 4 ze dne 3. 1. 2017 a dodatek č. 5 ze dne 31. 5. 2017.
6. Smlouva o nájmu (*4 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi RPBLEas (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 24. 2. 2017.
7. Smlouva o nájmu (*4 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi RPBLEas (*nájemce*) a Společností (*pronajímatel*) ze dne 20. 2. 2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 2. 2017.
8. Subordination Agreement, uzavřená mezi akcionáři Společnosti (*panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou a PST*) (*subordinační věřitelé*) a Společností (*dlužník*) a Bankou (*věřitel*) ze dne 11. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 23. 6. 2017, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (*dlužník*) a Bankou (*věřitel*) ze dne 8. 11. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 9. 2014, dodatku č. 2 ze dne 18. 8. 2015 a dodatku č. 3 ze dne 30. 9. 2015.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST GROUP plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména

v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST GROUP, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.3.1 Statutární orgán společnosti konstatuje, že Společnost z účasti v Koncernu PASSERINVEST GROUP žádná materiální rizika nevyplývají.

7. 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. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

9. Příloha 1 seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST GROUP

V Praze dne 22. 3. 2018



BBC Investments, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva