

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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*) mezi propojenými osobami
3. Způsob a prostředky ovládnání 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 Společnostmi (*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

JK

- 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, 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 je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o. IČO: 281 99 481 (dále jen „**SInvest**“) a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438 (dále jen „**SLeas**“), kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) mezi propojenými osobami

Společnost plní roli účelové projektové společnosti.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00 (dále jen „**Radim Passer**“), jakožto jediný vlastník akcionářského podílu Společnosti, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím účasti na valných hromadách Společnosti i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu 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

- 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. Dodatek č. 3 ze dne 16. 6. 2017 uzavřený mezi Společností (*pronajímatel*) a panem Radimem Passerem (*nájemce*) k nájemní smlouvě (*rodinný dům Štětkovice*) ze dne 1. 7. 2004, ve znění dodatku č.1 ze dne 26. 6. 2005, dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 2011.
2. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a Radimem Passerem ke smlouvě o zápůjčce a úvěru, ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 2015, se

splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

3. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen **PST**) (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
4. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SInvest ze dne 24. 3. 2017.
5. Dohoda o započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SInvest ze dne 24. 3. 2017.
6. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a SInvest ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
7. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SLeas ze dne 24. 3. 2017.
8. Dohoda o započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SLeas ze dne 24. 3. 2017.
9. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a SLeas ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

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

1. Nájemní smlouva (*rodinný dům Štětkovice*) uzavřená mezi Společností (*pronajímatel*) a panem Radimem Passerem (*nájemce*) ze dne 1. 7. 2004, ve znění dodatku č.1 ze dne 26. 6. 2005, dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 2011 a dodatku č. 3 ze dne 16. 6. 2017.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi panem Radimem Passerem a Společností ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
3. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
4. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi PST (*poskytovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
5. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SInvest ze dne 24. 3. 2017.
6. Dohoda o započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SInvest ze dne 24. 3. 2017.
7. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SInvest ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
8. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SLeas ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017, se splatností do 31. 12. 2026,

ve

kteřou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

9. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SLeas ze dne 24. 3. 2017.
10. Dohoda o započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností (*jediný společník*) a SLeas ze dne 24. 3. 2017.

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 plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti mezi propojenými osobami plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci propojených osob, 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 s propojenými společnostmi 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.

V Praze dne 22. 3. 2018



PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Radim Passer, předseda představenstva