

## Zpráva statutárního orgánu společnosti Skanska Reality a. s.,

*o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, vypracovaná dle ustanovení par. 82, a násl., zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.*

Statutární orgán společnosti Skanska Reality a. s., IČO: 024 45 344, se sídlem: Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00, Česká republika, vypracoval v souladu s par. 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) tuto Zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a společností Skanska Reality a. s., jako ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou a dále o vztazích mezi společností Skanska Reality a. s., jako ovládající osobou a jí přímo či zprostředkovaně ovládanými osobami za účetní období roku 2020.

### 1. Ovládaná osoba

Společnost	<b>Skanska Reality a. s.</b>
Sídlo	Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00, Česká republika
IČO:	024 45 344
Obchodní rejstřík	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19527
Jediný akcionář	Skanska Kraft AB

### 2. Ovládající osoba

Společnost	<b>Skanska AB</b>
Sídlo	Warfvingesvägen 25, 112 74 Stockholm, Švédské království
Registrační číslo	556000 – 4615

a jí stoprocentně vlastněná společnost:

Společnost	<b>Skanska Kraft AB</b>
Sídlo	Warfvingesvägen 25, 112 74 Stockholm, Švédské království
Registrační číslo	556118 – 0943

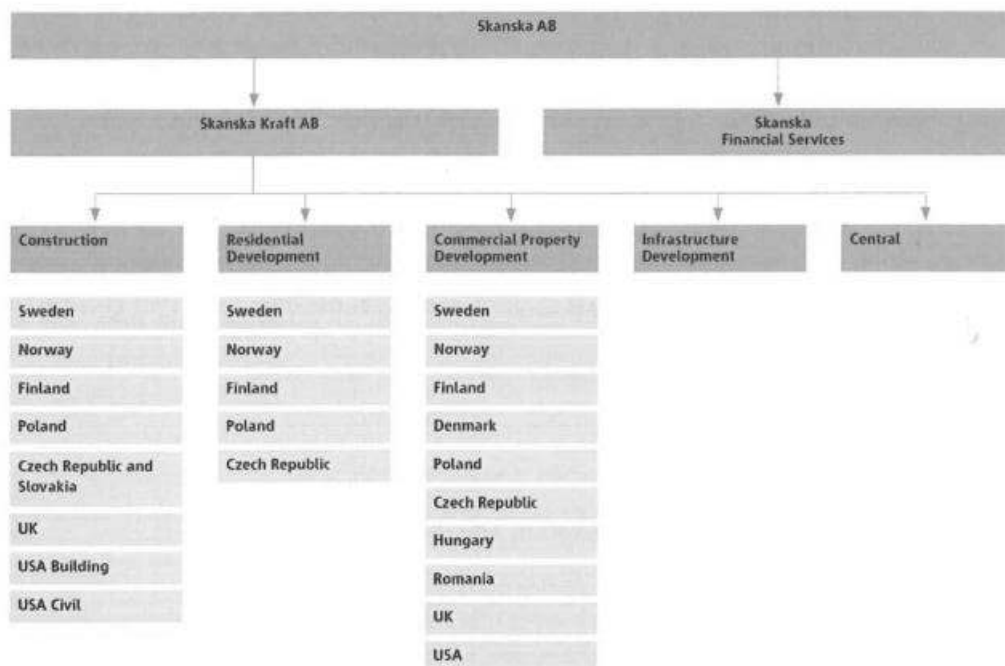
kteřá je jediným akcionářem ovládané osoby a dále přímo či zprostředkovaně ovládá společností ovládané stejnými ovládajícími osobami.

### 3. Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanými osobami

Skupina Skanska v čele s mateřskou společností Skanska AB se sídlem ve Stockholmu působí zejména na vybraných trzích Evropy a Ameriky. V zásadě se člení na obchodní jednotky segmentu stavebnictví, jejichž úlohou je přinášet finanční prostředky, které skupina následně používá v obchodních jednotkách v segmentech rezidenčního developmentu, komerčního developmentu a infrastrukturního developmentu (projekty PPP – Public Private Partnership), které generují více zisku a současně částečně zaměstnávají obchodní jednotky segmentu stavebnictví. Tím skupina Skanska maximalizuje synergické efekty ve skupině.

Skupinu Skanska AB tvoří více než sedm set právnických osob, které jsou teritoriálně rozmístěné a podnikají v následujících sektorech.

## Skanska's Company Structure



#### 4. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládající osobou

V této zprávě jsou dále uvedeny pouze ty společnosti, se kterými společnost Skanska Reality a. s. měla v roce 2020 obchodní či jiné vztahy.

Společnost	IČO	Sídlo
<b>Česká republika</b>		
Skanska a. s.	262 71 303	Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00
Skanska Property Czech Republic, s. r. o.	256 15 556	Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00
C21 duo s. r. o.	281 81 981	Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00
Skanska Facility s. r. o.	256 61 531	Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00
Skanska Transbeton, s. r. o.	604 71 778	Toužimská 664, Letňany, 199 00, Praha 9
<b>Švédské království</b>		
Skanska AB	556000-4615	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
Skanska Financial Services AB	556106-3834	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
Skanska IT Nordic Sweden AB	556037-8399	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB	556825-9344	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
Skanska Sverige AB	556033-9086	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
<b>Polská republika</b>		
Skanska Residential Development Poland Sp. z o. o.	143237547	Al. Solidarności 173, 00-877, Warszawa

#### 5. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládanou osobou

Společnost Skanska Reality a. s. přímo či zprostředkovaně ovládá tyto osoby:

Společnost	Podíl	IČO	Sídlo
<b>Česká republika</b>			
C21 duo s. r. o.	100 %	281 81 981	Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00

## 6. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládaná osoba, společnost Skanska Reality a. s., je ovládána majetkově společností Skanska AB prostřednictvím společnosti Skanska Kraft AB.

## 7. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládané osoby

V roce 2020 mezi společností Skanska Reality a. s. a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou nedošlo k novým podstatným právním jednáním. Uskutečněné vzájemné vztahy vycházely z uzavřených platných smluv a týkaly se především obchodních vztahů a zajišťování činností společností uvnitř skupiny Skanska. Na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob se neuskutečnila žádná jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu společnosti Skanska Reality a. s. podle účetní závěrky k 31. prosinci 2020.

Úlohou společnosti Skanska Reality a. s. ve skupině je specializace na rezidenční development a prodej realit v České republice.

## 8. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými platných v 2020

- a) Smlouvy o pronájmu nemovitostí mezi společností Skanska Reality a. s. a Skanska Facility s. r. o.
- b) Smlouvy o poskytování služeb ve skupině Skanska, zejména:
  - Smlouva o poskytování účetních a administrativních služeb mezi společností Skanska Reality a. s. a C21 duo s. r. o.
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska Reality a. s. a Skanska Residential Development Poland sp. z o. o.
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska a. s. a Skanska Reality a. s. v oblasti správy IT, personální a mzdové agendy, vedení účetnictví a daňové agendy a finančních služeb, účinné od 01. 01. 2014 a revidované dne 20. 11. 2016.
  - Smlouva o poskytování služeb se Skanska AB o vnitřním auditu a kontrole dodržování interních směrnic, poradenství v řešení ztrátových projektů, reklamě a propagaci, controllingu, finančních službách, službách HR, podpory informačních technologií, podpory nákupních procesů a služeb a trvale udržitelného rozvoje z 01. 01. 2014.
  - Smlouva o poskytování služeb se Skanska Financial Services AB v oblasti poskytování finančních záruk a dalších finančních instrumentů, hodnocení úvěrových a dalších rizik protistran, poskytování makroekonomických a tržních analýz, podpora pojišťovacích a zajišťovacích operací z 08. 03. 2017.
- c) Smlouva o úvěru mezi společností Skanska Financial Services AB a Skanska Reality a. s.
- d) Smlouvy o dílo na dodávky stavebních prací, materiálů a výrobků pro Skanska Reality a. s. z nichž objemově nejvýznamnějších byly zejména dodávky stavebních prací a materiálu od Skanska a. s.

## 9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

Ze vztahů, které jsou popsány v této zprávě, nevznikla ovládané osobě, společnosti Skanska Reality a. s., žádná újma, takže jí žádné vyrovnání nenáleží.

## 10. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahu mezi osobami

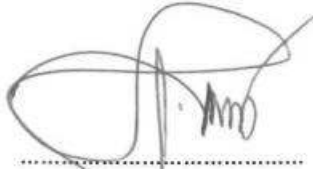
Výhody plynoucí ze vztahů uvnitř skupiny Skanska pro společnost Skanska Reality a. s. jednoznačně převládají.

Spočívají především ve finanční síle skupiny, její známé obchodní značce, sdílených hodnotách a firemní kultuře i jednotných standardech, zejména v oblasti bezpečnosti práce a řízení rizik.

Hospodářsky pak vzájemné vztahy přináší synergické efekty a umožňují společnosti Skanska Reality a. s. využívat trhy, ve kterých působí ostatní společnosti skupiny proti-cyklicky, tedy zejména v dobách, kdy např. tuzemský trh stagnuje a jen zvolna se oživuje.

Pro ovládanou osobu, Skanska Reality a.s. neplynou ze vztahů s ovládající osobou Skanska AB nebo ostatními osobami ovládanými ovládající osobou žádná rizika.

V Praze, dne 18. 05. 2021.

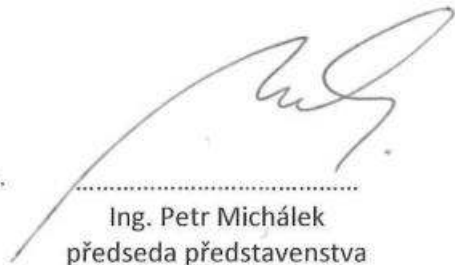


Ing. arch. Juraj Murín  
člen představenstva  
Skanska Reality a. s.

SKANSKA Skanska Reality a.s.

Křížkova 682/34a  
186 00 Praha 8 - Karlín  
IČO: 02445344  
DIČ: CZ699004845

003



Ing. Petr Michálek  
předseda představenstva  
Skanska Reality a. s.