

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

podle ust. § 82 zákona 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění
za účetní období 2021,
kterým se rozumí období ode dne 1. ledna 2021 do dne 31. prosince 2021
(dále jen „Zpráva“)

Zpráva je zpracována za společnost:

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,

IČ: 256 75 834

společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 60275

(dále jen „Společnost“)

Společníci Společnosti:

Společnost měla v účetním období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále jen „**Rozhodné období**“) jediného společníka, kterým je společnost Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, doručovací číslo 140 21, IČ: 438 73 766, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 1031, jednající na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČ: 751 61 591 (dále jen „**Jediný společník**“).

Ovládající osoba

Ovládající osobou Společnosti, ve smyslu ust. § 74 a § 75 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále též jen „**ZOK**“), byl v Rozhodném období Jediný společník a společnost CZI Holdings N.V., se sídlem 1101BH Amsterdam, De entree 91, Nizozemské království, registrační číslo: 34245976, jediný akcionář Jediného společníka do 7. července 2021 a od 7. července 2021 Generali CEE Holding B.V. se sídlem 1101BH Amsterdam, De entree 91, Nizozemské království, registrační číslo: 34275688, jediný akcionář Jediného společníka (dále jen „**Generali CEE Holding**“).

Další osoby ovládané ovládající osobou

Jediný společník byl v Rozhodném období osobou ovládající vůči níže uvedeným společnostem:

- VERONA PLUS, spol. s r.o., se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 256 23 842, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 55726;
- Milíčova 3 s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 091 19 990, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 331243;
- RP Bucharova, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 05315191, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 261756;
- CRISTALLO s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 27208486, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 104564;

- Weka Real, spol. s r.o., se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 447 92 581, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 6307;
- Skrétova 36 s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 064 72 362, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 352657.

Generali CEE Holding byl v Rozhodném období osobou ovládající vůči společnostem uvedeným v organizačním schématu obsaženém v příloze k této Zprávě.

Úloha ovládané osoby podle ust. § 82 odst. 2 písm. b) ZOK

Společnost svým předmětem podnikání nijak nekonkuruje předmětu činnosti ovládajících osob ani osobám ovládaným ovládajícími osobami, respektive hlavním předmětem podnikání Společnosti a Spřízněných osob je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost je řízena standardním způsobem.

Způsob a prostředky ovládaní podle ust. § 82 odst. 2 písm. c) ZOK

Svůj vliv na Společnost vykonává osoba ovládající formou rozhodování při výkonu působnosti valné hromady.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky podle ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

V Rozhodném období nebyla z podnětu ovládajících osob nebo z podnětu osob ovládaných ovládajícími osobami učiněna žádná jednání, jež by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky, s výjimkou existující smlouvy o úvěru (*Loan Agreement*) ze dne 23. listopadu 2020 mezi Jediným společníkem a Společností, ve znění dodatku ze dne 24. listopadu 2020.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými podle ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK za účetní období roku 2021.

V Rozhodném období byly mezi ovládající osobou Jediným společníkem a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami uzavřeny tyto vzájemné smlouvy:

| Název společnosti | Název smlouvy | Datum podpisu smlouvy | Případná újma Společnosti |
|--|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., jednající na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. | Smlouva o postoupení pohledávek | 25.01.2021 a 30.08.2021 | Celková výše plnění dle smlouvy |
| | Dohoda o započtení pohledávek | 01.02.2021 a 02.09.2021 | N/A |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | Pojistná smlouva o pojištění majetku a pojištění odpovědnosti | 04.02.2021 | N/A |

V Rozhodném období byly mezi ovládající osobou Jediným společníkem a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami účinné tyto smluvní vztahy:

| Název společnosti | Název smlouvy | Datum podpisu smlouvy | Případná újma Společnosti |
|--|--|-------------------------------|--|
| Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., jednající na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. | Smlouva o postoupení pohledávek | 23.11.2020 | Celková výše plnění dle smlouvy |
| | Smlouva o úvěru (<i>Loan Agreement</i>) | 23.11.2020 | Celková výše poskytnutého (neuhrazeného) financování |
| | Dodatek ke smlouvě o úvěru (<i>Loan Agreement</i>) | 24.11.2020 | Celková výše poskytnutého (neuhrazeného) financování |
| | Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem | 23.11.2020 | Případné sankce dle smlouvy |
| | Smlouva o postoupení pohledávek | 25.01.2021 a 30.08.2021 | Celková výše plnění dle smlouvy |
| | Dohoda o započtení pohledávek | 01.02.2021 a 02.09.2021 | N/A |
| Generali Real Estate S.p.A. jednající Generali Real Estate S.p.A., Czech Branch, organizační složka | Implementation Service Agreement | 24.11.2020 | Celková výše plnění dle smlouvy |

| | | | |
|--------------------------------|---|------------|-----|
| Generali Česká pojišťovna a.s. | Pojistná smlouva o pojištění majetku a pojištění odpovědnosti | 04.02.2021 | N/A |
|--------------------------------|---|------------|-----|

Nad rámec výše uvedených uzavřených smluv nebyla v průběhu Rozhodného období v zájmu ovládající osoby nebo ovládané osoby nebo jiných propojených osob učiněna žádná jiná právní jednání, nebo pokud došlo k právním jednáním ve vztahu k propojeným osobám, jednalo se o obecné právní postupy učiněné na základě podmínek pro uskutečnění právních jednání ze strany ovládajících osob ve vztahu ke Společnosti z titulu jejich postavení společníků Společnosti.

Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle § 82 odst. 2 písm. f) ZOK

Veškeré vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládající osobou byly realizovány v souladu se zákonem, za podmínek obvyklých v obchodním styku a ovládané osobě z nich nevznikla žádná majetková újma ve smyslu § 71 nebo 72 ZOK.

Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládající osobu podle § 82 odst. 4 ZOK

Z titulu vztahů mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládající osobou neplynou ani jedné z uvedených osob žádné zvláštní výhody či nevýhody.

Prohlášení jednatelů

Jednatelé Společnosti, Marek Bečička a Martin Vít prohlašují, že zpracovali tuto Zprávu s péčí řádného hospodáře a že do této Zprávy zahrnuli všechny jim známé vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládající osobou.

V Praze dne 31. března 2022



Marek Bečička
jednatel Společnosti



Martin Vít
jednatel Společnosti

Příloha ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami

1. Struktura skupiny Generali, s údaji platnými ke dni 31. prosince 2021

