

Pozvánka

Na řádnou valnou hromadu společnosti
Centrum Háje, a.s.
IČO: 283 69 955
se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14155
(„Společnost“),
která se bude konat dne 26. července 2023 od 10:00 hodin
v 5. nadzemním podlaží budovy B Rohan Business Center
na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

1. ÚČAST NA VALNÉ HROMADĚ

- [1] Jelikož Společnost nevydala zaknihované akcie, není určen rozhodný den k účasti na valné hromadě. Valné hromady se mohou účastnit a vykonávat na ní akcionářská práva ti akcionáři, kteří jsou ke dni konání valné hromady zapsáni v seznamu akcionářů vedeném Společností. Akcionáři nemají povinnost účastnit se valné hromady ani hlasovat na valné hromadě.
- [2] Na valné hromadě mohou akcionáři vykonávat svá práva, tj. zejména hlasovat, požadovat vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jiných akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávry.
- [3] Akcionáři se mohou účastnit valné hromady osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastoupení na valné hromadě musí být písemná, podpisy na ní musí být úředně ověřeny a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více valných hromadách.
- [4] Náklady spojené s účastí akcionáře na valné hromadě nejsou Společností hrazeny.
- [5] Představenstvo současně odkazuje na diskuzi, která proběhla na poslední valné hromadě Společnosti konané v únoru 2023, a akcionáře zdvořile žádá, aby případné dotazy a/nebo připomínky k navrhovanému programu či záležitostem navrženým v jeho rámci k projednání předložili písemně, a to pokud možno nejméně pět pracovních dnů před datem konání valné hromady samotné. V opačném případě představenstvo nemůže zaručit, že bude schopno vyčerpávajícím způsobem reagovat, a vyhrazuje si právo na jakékoliv vznesené žádosti o vysvětlení v souladu s ustanovením § 358 zákona o obchodních korporacích případně reagovat dodatečně.

2. POŘAD JEDNÁNÍ VALNÉ HROMADY

- [6] Na valné hromadě budou projednány následující záležitosti:
 - (a) Zahájení, kontrola usnášedischopnosti valné hromady a volba orgánů valné hromady;
 - (b) Oznámení představenstva o výsledcích prošetřování nesrovnalostí v účetnictví Společnosti a o přijatých opatřeních, schválení účetní závěrky za rok 2022;
 - (c) Rozhodnutí o použití ostatních kapitálových fondů a změna základního kapitálu Společnosti;

- (d) Alternativně schválení prodeje podílu Společnosti ve společnosti Project Company Beta, s.r.o. ve veřejné dražbě;
- (e) Schválení smluv o výkonu funkce členů volených orgánů Společnosti;
- (f) Schválení likvidace společnosti CENT CZECH, s.r.o.;
- (g) Ostatní;
- (h) Závěr.

3. VYSVĚTLENÍ A NÁVRHY USNESENÍ

3.1 Zahájení, kontrola usnášenišchopnosti valné hromady a volba orgánů valné hromady

3.1.1 Návrh usnesení

- [7] Představenstvo navrhuje přijetí následujícího usnesení valné hromady:

Valná hromada Společnosti volí předsedou valné hromady [bude doplněno na valné hromadě], zapisovatelem valné hromady [bude doplněno na valné hromadě], ověřovatelem zápisu [bude doplněno na valné hromadě], osobou pověřenou sčítáním hlasů [bude doplněno na valné hromadě].

3.1.2 Odůvodnění:

- [8] Valná hromada zvolí svého předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu nebo osoby pověřené sčítáním hlasů. Valná hromada může rozhodnout, že předsedou valné hromady, ověřovatelem zápisu a osobou pověřenou sčítáním hlasů bude jedna osoba.
- [9] Konkrétní funkcionáři valné hromady budou navrženi na valné hromadě.

3.2 Oznámení představenstva o výsledcích prošetřování nesrovnalostí v účetnictví Společnosti a o přijatých opatřeních, schválení účetní závěrky za rok 2022

- [10] Představenstvo navrhuje přijetí následujícího usnesení valné hromady:

Valná hromada Společnosti schvaluje účetní závěrku Společnosti za rok 2022 zpracovanou ke dni 31.12.2022 ve znění předloženém představenstvem, které tvoří přílohu zápisu z valné hromady. Valná hromada rozhodla, že ztráta za rok 2022 ve výši -55.224.935,37 Kč bude převedena na účet neuhrazená ztráta z minulých let.

- [11] Již na valných hromadách konaných 8. prosince 2022 a 15. února 2023 představenstvo akcionářům Společnosti vysvětlilo, že v souvislosti s vyčleněním pozemků parc. č. 1210/16, parc. č. 1210/17, parc. č. 1210/18, parc. č. 1210/98 a parc. č. 1235/2, ležících v katastrálním území Háje, v obci Praha („Pozemky“) do dceřiné společnosti Project Company Beta, s.r.o., IČO: 141 69 941 (dále jen „PCB“) a řádnými účetními postupy vyvstala potřeba naložení s majetkem evidovaným na účtu rozpracovaného dlouhodobého nedokončeného hmotného majetku (DNHM) souvisejícího s Pozemky ve výši přibližně 80.000.000 Kč (řádek č. 26 rozvahy). Při vyčlenění Pozemků do dceřiné společnosti PCB se totiž předpokládal prodej DNHM do dceřiné společnosti s tím, že pohledávka

z tohoto prodeje bude evidována jako pohledávka za dceřinou společností PCB v rozsahu odprodaného DNHM. Takový postup je standardní účetní operací reagující na vklad Pozemků do dceřiné společnosti PCB.

- [12] Z dostupných účetních podkladů představenstvo Společnosti zjistilo, že DNHM tvoří zejména Společností (resp. jejími právními předchůdkyněmi) vynaložené náklady na dokumentaci územního plánování a např. marketing, právní služby či projektové řízení. Položka DNHM vznikla převážně v rámci majetku společnosti Centrum Nové Háje a.s., IČ: 27623734 (dále jen „CNH“), právní předchůdkyně Společnosti¹, a to konkrétně v rozsahu 70.215 tis. Kč. Tyto náklady byly vynaloženy za působení Ing. Martina Krále a Karla Slavička v představenstvu CNH.
- [13] Společnost, jakožto nástupnická společnost CNH, nicméně žádnou dokumentaci územního plánování nedisponuje. Jakkoli se pak dokumentace územního plánování může nacházet v archivu Společnosti, v přístupu Společnosti do tohoto archivu brání protiprávně společnost Equity Capital s.r.o., IČO: 025 41 394 ovládaná týmiž osobami, které výše zmíněné náklady na pořízení DNHM vynaložily, tedy Karlem Slavičkem a Martinem Králem.²
- [14] Představenstvo proto oslovilo dodavatele, kteří podle účetních dokladů příslušnou dokumentaci územního plánování zejména pro CNH zhotovovali. Žádosti o součinnosti zůstaly převážně bez odezvy. Společnost OBERMEYER HELIKA a.s., IČO: 601 94 294 připustila, že nějakou dokumentaci skutečně zpracovala, avšak že již tyto dokumenty nearchivuje a navíc, že příslušný záměr, který projektovala, počítal se zastavěním velkého množství pozemků v okolí Pozemků. Vzhledem k tomu, že Společnost nedisponuje a ani v minulosti nedisponovala právem zastavět tak velké množství pozemků, lze usuzovat, že dokumentace územního plánování by byla pro dceřinou společnost PCB nepoužitelná.
- [15] Představenstvo současně bylo nahlédnout ve spisech příslušného stavebního úřadu, tj. Úřadu městské části Praha 11, v jehož administrativním obvodu se nachází Pozemky. Zjistilo však, že ani zde není založena žádná územně plánovací dokumentace. Z toho vyplývá, že územně plánovací dokumentace (ať už byla jakákoli) nebyla nikdy využita pro podání návrhu na schválení či umístění jakéhokoliv developerského projektu na Pozemcích.
- [16] Představenstvo se domnívá, že mohla být historicky dokumentace územního plánování CNH využita pro změnu koeficientů zastavitelnosti Pozemků, kdy je představenstvu známo, že CNH předložila zastupitelstvu městské části projekt vysoko-podlažní budovy, jejíž případné umístění a následná stavba zvýšení koeficientu vyžadovala. Projekt takové vysoko-podlažní budovy se však nikdy nerealizoval.³ Objektivně byl navíc na Pozemcích nerealizovatelný, protože vysoko-podlažní budova předpokládala zastavení obrovského území na území Prahy 11.
- [17] Z uvedeného je zřejmé, že i pokud je nějaká územně plánovací dokumentace protiprávně zadržována v archivu Společnosti, je nevyužitelná pro Pozemky a není ji proto možné odprodat dceřiné společnosti PCB (a logicky pak ani nikomu dalšímu).

¹ Společnost Centrum Nové Háje a.s. zanikla sloučením se Společností (tehdy pod obchodní firmou MELIT a.s.) s dalšími zanikajícími společnostmi LIBUSON a.s., IČ 28995546 a OPSIN s.r.o., IČ 28397207.

² Představenstvo se již od května 2022 opakovaně snaží Equity Capital s.r.o. kontaktovat a domluvit se na vydání jí skladované archivní dokumentace oproti úhradě skladného. Představenstvo bylo opakovaně zástupci společnosti Equity Capital s.r.o. odmítnuto, původně s poukazem na údajnou neplatnost jejich zvolení, podruhé pro tvrzený střet zájmů jeho členů s nejlepšími zájmy Společnosti. Ze způsobu argumentace Equity Capital s.r.o. vyplývá podezření, že je v úzkém kontaktu s akcionářem DOSIRIS LIMITED či jeho právním zástupcem Mgr. Kramperou a svou komunikaci se Společností s nimi koordinuje. Pokud je to pravda, jde o další projev porušení povinnosti loajality ze strany DOSIRIS LIMITED.

³ Představenstvu je známo, že Karel Slaviček prosazoval záměr postavit na území Prahy 11 nejvyšší budovu v České republice. Jeho megalomanský projekt počítal s využitím (zastavením) velké části nemovitostí v okolí Pozemků, jež Společnost ani její právní předchůdkyně nikdy nevladnula a neměla k nim ani žádný jiný užívací vztah. Představenstvu je navíc známo, že zastupitelstvo i rada městské části Praha 11 daly Karlu Slavičkovi na vědomí, že žádné obdobné projekty v lokalitě nepovolí. Podle představenstva se tak jednalo spíše o chiméru Karla Slavička, než o nějaký seriózní developerský záměr.

- [18] Z výše uvedeného je podle názoru představenstva nepochybné, že předmětný rozpracovaný dlouhodobý majetek, i kdyby se Společnosti v budoucnu podařilo získat přístup k předmětné územně plánovací dokumentaci, nemá pro Společnost hodnotu. Představenstvo je proto nuceno vytvořit k tomuto majetku opravnou položku ve výši téměř 100 % účetní hodnoty DNHM, konkrétně 78.735.092 Kč a nedostane-li se k územně plánovací dokumentaci, aby mohlo posoudit její využitelnost pro Společnost, resp. dceřinou společnost PCB, pak položku DNHM v tomto definitivně odepíše jako zmařenou investici.
- [19] Společnost proti vytvoření opravné položky 78.735.092 Kč rozpustila již zaúčtovanou rezervu na odpis DNHM ve výši 23.800.945,82 Kč. Zejména kvůli tomuto opatření Společnost vykáže ztrátu ve výši -55.224.935,37 Kč a hodnotu vlastního kapitálu ve výši 20.800.791,40 Kč.
- [20] Shora uvedený postup spočívající ve vytvoření opravné položky plně odpovídá účetním předpisům a bude se týkat účetního období roku 2022.
- [21] Kumulovaná ztráta Společnosti po převedení na účet neuhrazené ztráty z minulých let bude činit částku -67.709.831,61 Kč (zahrnuje započtení kumulovaného zisku ve výši 6.109.010,90 Kč a rezervního fondu ve výši 321.526,89 Kč).
- [22] Představenstvo v rámci tohoto bodu programu jednak informuje akcionáře o výsledcích provedeného prošetřování, jednak navrhuje schválení účetní závěrky za rok 2022 vycházející z provedeného šetření. Účetní závěrka Společnosti za rok 2022 tvoří přílohu č. 1 této pozvánky.

3.3 Rozhodnutí o použití ostatních kapitálových fondů a změna základního kapitálu Společnosti

3.3.1 Návrh usnesení o použití ostatních kapitálových fondů o souběžném snížení základního kapitálu a zvýšení základního kapitálu Společnosti:

- [23] Představenstvo navrhuje přijetí následujícího usnesení valné hromady:
- (1) *Valná hromada rozhoduje podle ustanovení § 421 odst. 2 písm. h) zákona o obchodních korporacích o použití ostatních kapitálových fondů ve výši 14.510.623,01 Kč k úhradě kumulované účetní ztráty Společnosti.*
 - (2) *Valná hromada rozhoduje podle ustanovení § 421 odst. 2 písm. b) zákona o obchodních korporacích o snížení základního kapitálu Společnosti z částky 74.000.000 Kč o částku 53.200.000 Kč na novou výši základního kapitálu 20.800.000 Kč.*
 - (3) *Účelem použití snížení základního kapitálu Společnosti je snížení kumulované účetní ztráty Společnosti. Valná hromada proto v souladu s ustanovením § 421 odst. 2 písm. h) zákona o obchodních korporacích rozhoduje, že částka ve výši 53.200.000 Kč odpovídající snížení základního kapitálu Společnosti bude využita právě k úhradě účetní ztráty Společnosti.*
 - (4) *Ke snížení základního kapitálu Společnosti dojde snížením jmenovité hodnoty akcií Společnosti, a to ze jmenovité hodnoty 3.700.000 Kč na jednu akcii na jmenovitou 1.040.000 Kč na jednu akcii Společnosti. Pro účely vyznačení nové jmenovité hodnoty akcií jsou akcionáři Společnosti povinni předložit své akcie Společnosti k výměně, a to nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne přijetí tohoto usnesení valné hromady Společnosti.*
 - (5) *Současně valná hromada rozhoduje podle ustanovení § 421 odst. 2 písm. b) zákona o obchodních korporacích o zvýšení základního kapitálu Společnosti o částku ve výši 6.800.000 Kč na nový základní kapitál Společnosti ve výši 27.600.000 Kč. Zvyšování základního kapitálu bude zahájeno*

až poté, co bude do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu Společnosti podle odstavců (1) až (3) tohoto usnesení. Nepřipouští se upisování akcií nad ani pod navrhovanou částku, o níž se základní kapitál zvyšuje.

- (6) Při zvýšení základního kapitálu se bude upisovat 68 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 100.000 Kč, se kterými nejsou spojena žádná zvláštní práva. Emisní kurz každé nové akcie odpovídá její jmenovité hodnotě a emisní ážio se nestanoví. Akcie lze upisovat pouze celé a akcie nebudou upisovány obchodníkem s cennými papíry.
- (7) Upisování nových akcií bude probíhat jako dvoukolové s využitím přednostního práva akcionářů na úpis nových akcií v prvním kole a s určením, že akcie, které nebudou upsány v prvním kole, mohou být upsány druhým akcionářem Společnosti, který využil přednostního práva akcionářů v prvním kole. Jelikož ke zvýšení základního kapitálu dochází úpisem nových akcií a k upsání nových akcií v prvním kole nedochází ani smlouvou podle § 479 ani dohodou akcionářů podle § 491 zákona o obchodních korporacích, považuje se zvýšení za zvýšení základního kapitálu upsáním akcií na základě veřejné nabídky podle ustanovení § 480 odst. 3 zákona o obchodních korporacích. Pro druhé kolo upisování naopak platí, že jde o upisování předem určeným zájemcem podle ustanovení § 479 zákona o obchodních korporacích.
- (8) Každý akcionář Společnosti má v prvním kole přednostní právo upsat část nových akcií Společnosti upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu určeném podle jeho podílu na základním kapitálu Společnosti. Akcionář může upsat pouze všechny nové akcie Společnosti připadající na jeho podíl, upisování menšího množství akcií se nepřipouští. Na jednu dosavadní akcii ve Společnosti lze tedy upsat nové akcie Společnosti v počtu 3,4 kusů.
- (9) Místem pro vykonání přednostního práva upisovat nové akcie v prvním kole upisování je sídlo Společnosti nacházející se na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, a to v pracovní dny v časovém rozmezí od 10:00 hodin do 14:00 hodin. Lhůta pro vykonání přednostního práva v prvním kole upisování činí dva týdny ode dne, kdy bude příslušnému akcionáři na adresu uvedenou v seznamu akcionářů doručena informace podle ustanovení § 485 zákona o obchodních korporacích, která bude též uveřejněna na internetových stránkách Společnosti www.centrumhaje.cz a v Obchodním věstníku. Informace bude obsahovat i některé další detaily ohledně postupu úpisu v prvním a druhém kole.
- (10) Akcionář, který v prvním kole řádně upsal na základě přednostního práva všechny nové akcie připadající na jeho podíl na základním kapitálu Společnosti, má ve druhém kole právo na upsání všech akcií, které neupsal druhý akcionář Společnosti v prvním kole. Oprávněný akcionář může ve druhém kole upsat pouze všechny akcie neupsané v prvním kole druhým akcionářem, upisování menšího množství akcií se nepřipouští.
- (11) Místem pro vykonání přednostního práva upisovat nové akcie ve druhém kole upisování je sídlo Společnosti nacházející se na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, a to v pracovní dny v časovém rozmezí od 10:00 hodin do 14:00 hodin. Lhůta pro vykonání přednostního práva ve druhém kole upisování činí dva týdny a poběží ode dne, kdy Společnost akcionáře oprávněného upisovat akcie ve druhém kole vyrozumí o tom, že uběhla lhůta pro upisování akcií v prvním kole upisování.
- (12) Upisovatel je povinen splatit celý emisní kurz jím upsaných akcií nejpozději v poslední den lhůty pro vykonání práva upsat nové akcie Společnosti, a to připsáním příslušné částky na účet Společnosti č. 8245192/0800 vedený u České spořitelny, a.s. Proti pohledávce Společnosti na splacení emisního kurzu nových akcií se nepřipouští započtení.
- (13) Přednostní právo na upisování nových akcií Společnosti je v souladu s ustanovením § 486 odst. 1 zákona o obchodních korporacích samostatně převoditelné ode dne, kdy valná hromada rozhodla o zvýšení základního kapitálu Společnosti. Právo na upisování akcií ve druhém kole je samostatně převoditelné po uplynutí lhůty pro vykonání přednostního práva v prvním kole upisování.

3.3.2 Návrh usnesení o (samostatném) zvýšení základního kapitálu Společnosti:

- [24] Nebude-li přijato usnesení podle odstavce [23], pak navrhuje představenstvo přijetí následujícího usnesení valné hromady:
- (1) *Valná hromada rozhoduje podle ustanovení § 421 odst. 2 písm. b) zákona o obchodních korporacích o zvýšení základního kapitálu Společnosti z původních 74.000.000 Kč o částku ve výši 6.800.000 Kč na nový základní kapitál Společnosti ve výši 80.800.000 Kč. Nepřipouští se upisování akcií nad ani pod navrhovanou částku, o níž se základní kapitál zvyšuje.*
 - (2) *Při zvýšení základního kapitálu se bude upisovat 68 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 100.000 Kč, se kterými nejsou spojena žádná zvláštní práva. Emisní kurz každé nové akcie odpovídá její jmenovité hodnotě a emisní ážio se nestanoví. Akcie lze upisovat pouze celé a akcie nebudou upisovány obchodníkem s cennými papíry.*
 - (3) *Upisování nových akcií bude probíhat jako dvoukolové s využitím přednostního práva akcionářů na úpis nových akcií v prvním kole a s určením, že akcie, které nebudou upsány v prvním kole, mohou být upsány druhým akcionářem Společnosti, který využil přednostního práva akcionářů v prvním kole. Jelikož ke zvýšení základního kapitálu dochází úpisem nových akcií a k upsání nových akcií v prvním kole nedochází ani smlouvou podle § 479 ani dohodou akcionářů podle § 491 zákona o obchodních korporacích, považuje se zvýšení za zvýšení základního kapitálu upsáním akcií na základě veřejné nabídky podle ustanovení § 480 odst. 3 zákona o obchodních korporacích. Pro druhé kolo upisování naopak platí, že jde o upisování předem určeným zájemcem podle ustanovení § 479 zákona o obchodních korporacích.*
 - (4) *Každý akcionář Společnosti má v prvním kole přednostní právo upsat část nových akcií Společnosti upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu určeném podle jeho podílu na základním kapitálu Společnosti. Akcionář může upsat pouze všechny nové akcie Společnosti připadající na jeho podíl, upisování menšího množství akcií se nepřipouští. Na jednu dosavadní akcii ve Společnosti lze tedy upsat nové akcie Společnosti v počtu 3,4 kusů.*
 - (5) *Místem pro vykonání přednostního práva upisovat nové akcie v prvním kole upisování je sídlo Společnosti nacházející se na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, a to v pracovní dny v časovém rozmezí od 10:00 hodin do 14:00 hodin. Lhůta pro vykonání přednostního práva v prvním kole upisování činí dva týdny ode dne, kdy bude příslušnému akcionáři na adresu uvedenou v seznamu akcionářů doručena informace podle ustanovení § 485 zákona o obchodních korporacích, která bude též uveřejněna na internetových stránkách Společnosti www.centrumhaje.cz a v Obchodním věstníku. Informace bude obsahovat i některé další detaily ohledně postupu úpisu v prvním a druhém kole.*
 - (6) *Akcionář, který v prvním kole řádně upsal na základě přednostního práva všechny nové akcie připadající na jeho podíl na základním kapitálu Společnosti, má ve druhém kole právo na upsání všech akcií, které neupsal druhý akcionář Společnosti v prvním kole. Oprávněný akcionář může ve druhém kole upsat pouze všechny akcie neupsané v prvním kole druhým akcionářem, upisování menšího množství akcií se nepřipouští.*
 - (7) *Místem pro vykonání přednostního práva upisovat nové akcie ve druhém kole upisování je sídlo Společnosti nacházející se na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, a to v pracovní dny v časovém rozmezí od 10:00 hodin do 14:00 hodin. Lhůta pro vykonání přednostního práva ve druhém kole upisování činí dva týdny a poběží ode dne, kdy Společnost akcionáře oprávněného upisovat akcie ve druhém kole vyrozumí o tom, že uběhla lhůta pro upisování akcií v prvním kole upisování.*
 - (8) *Upisovatel je povinen splatit celý emisní kurz jím upsaných akcií nejpozději v poslední den lhůty pro vykonání práva upsat nové akcie Společnosti, a to připsáním příslušné částky na účet Společnosti*

č. 8245192/0800 vedený u České Spořitelny, a.s. Proti pohledávce Společnosti na splacení emisního kurzu nových akcií se nepřipouští započtení.

- (9) *Přednostní právo na upisování nových akcií Společnosti je v souladu s ustanovením § 486 odst. 1 zákona o obchodních korporacích samostatně převoditelné ode dne, kdy valná hromada rozhodla o zvýšení základního kapitálu Společnosti. Právo na upisování akcií ve druhém kole je samostatně převoditelné po uplynutí lhůty pro vykonání přednostního práva v prvním kole upisování.*

3.3.3 Návrh usnesení o použití ostatních kapitálových fondů a usnesení o (samostatném) snížení základního kapitálu Společnosti

[25] Nebude-li přijato usnesení podle odstavce [24], pak, navrhuje představenstvo přijetí následujícího usnesení valné hromady:

- (1) *Valná hromada rozhoduje podle ustanovení § 421 odst. 2 písm. h) zákona o obchodních korporacích o použití ostatních kapitálových fondů ve výši 14.510.623,01 Kč k úhradě kumulované účetní ztráty Společnosti.*
- (2) *Valná hromada rozhoduje podle ustanovení § 421 odst. 2 písm. b) zákona o obchodních korporacích o snížení základního kapitálu Společnosti z částky 74.000.000 Kč o částku 53.200.000 Kč na novou výši základního kapitálu 20.800.000 Kč.*
- (3) *Účelem použití snížení základního kapitálu Společnosti je snížení kumulované účetní ztráty Společnosti. Valná hromada proto v souladu s ustanovením § 421 odst. 2 písm. h) zákona o obchodních korporacích rozhoduje, že částka ve výši 53.200.000 Kč odpovídající snížení základního kapitálu Společnosti bude využita právě k úhradě účetní ztráty Společnosti.*
- (4) *Ke snížení základního kapitálu Společnosti dojde snížením jmenovité hodnoty akcií Společnosti, a to ze jmenovité hodnoty 3.700.000 Kč na jednu akcii na jmenovitou 1.040.000 Kč na jednu akcii Společnosti. Pro účely vyznačení nové jmenovité hodnoty akcií jsou akcionáři Společnosti povinni předložit své akcie Společnosti k výměně, a to nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne přijetí tohoto usnesení valné hromady Společnosti.*

3.3.4 Odůvodnění:

- [26] V důsledku vytvoření opravné položky k aktivům DNHM došlo k souvztažnému zaúčtování opravné položky v rámci Společnosti, což vedlo k vykázání záporného výsledku hospodaření (ztráty) Společnosti za rok 2022 ve výši -55.224.935,37 Kč, což společně s výsledkem hospodaření minulých let představuje kumulovanou ztrátu Společnosti ve výši - 67.709.831,61 Kč. Kromě toho, že je kumulace ztrát nežádoucím jevem, má také negativní dopady na akcionáře.
- [27] Podle ustanovení § 36 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nesmí částka rozdělená jako podíl na zisku, popř. jiných vlastních zdrojích Společnosti převyšovat součet výsledku hospodaření posledního skončeného účetního období, výsledku hospodaření minulých let a ostatních fondů, které může kapitálová společnost nebo družstvo použít podle svého uvážení, snížený o přiděly do rezervních a jiných fondů.
- [28] Rozdělování vlastních zdrojů Společnosti bude s ohledem na kumulovanou ztrátu možné teprve poté, kdy bude ztráta pokryta vlastními zdroji. Společnost v současné chvíli přitom negeneruje dostatečný zisk k pokrytí kumulované ztráty a s ohledem na to, že je plánovaná výstavba na

Pozemcích dlouhodobější záležitostí, lze předpokládat, že k pokrytí takto významné ztráty by mohlo dojít v horizontu mnoha let.

- [29] Společnost má nicméně relativně vysoký základní kapitál ve výši 74.000.000 Kč. Současně eviduje Společnost v rámci ostatních kapitálových fondů 14.510.623,01 Kč, které mohou být rovněž použity k úhradě ztráty.
- [30] Aby byla i přes vykázanou ztrátu zajištěna neomezená distribuce zisku Společnosti mezi akcionáře (ať už z držení dceřiné společnosti PCB, jejíž součástí jsou Pozemky nebo prodeje podílu v dceřiné společnosti PCB), navrhuje představenstvo základní kapitál a ostatní kapitálové fondy použít za účelem úhrady ztráty v největším možném rozsahu. Tímto opatřením bude vykázaná kumulovaná ztráta plně pokryta.
- [31] Současně se představenstvo Společnosti domnívá, že nejvyššího zisku lze dosáhnout v rámci developmentu Pozemků vložených do dceřiné společnosti PCB, kdy Společnost bude činnost společnosti PCB (jejíž příjmy jsou z povahy věci zanedbatelné, kdy jde o společnost vlastníci nezastavěné Pozemky) financovat formou úvěru. Současně je Společnost zatížena spory zahájenými ze strany DOSIRIS LIMITED, jejichž náklady nese či v budoucnu ponese. Další náklady bude stát správa Společnosti (odměna za výkon funkce člena představenstva, likvidace nepotřebného majetku apod.). Společnosti přitom dochází prostředky používané ke krytí těchto nákladů, kdy výše zůstatku na účtu Společnosti činí k datu 26.6.2023 částku ve výši 657.132 Kč, která bude brzy vyčerpána. Proto potřebuje navýšit disponibilní prostředky také novými penězi od akcionářů.
- [32] Pro účely jeho kvantifikace předpokládaných nákladů představenstvo Společnosti připravilo rozpočet na nadcházejících 18 měsících, který tvoří přílohu č. 2 této pozvánky.
- [33] Z předkládaného rozpočtu vyplývá, že Společnost potřebuje mít k dispozici částku ve výši přibližně 6.800.000 Kč. S ohledem na to, že je Společnost holdingovou Společností vlastníci aktivum (podíl v dceřiné společnosti PCB), u něhož se předpokládá dlouhodobější horizont zpeněžení a také s ohledem na probíhající spory zahájené akcionářem DOSIRIS LIMITED nepřipadá v úvahu financování mateřské společnosti bankami.
- [34] Představenstvo proto navrhuje, aby Společnosti dali potřebné peníze (stejně jako již v minulosti) akcionáři v rámci zvýšení základního kapitálu.
- [35] Jelikož snížení základního kapitálu Společnosti navrhuje představenstvo pouze k úhradě vytvořené (účetní) ztráty, může valná hromada podle ustanovení § 546 ve spojení s ustanovením § 544 odst. 1 písm. a) zákona o obchodních korporacích rozhodnout o souběžném snížení a zvýšení základního kapitálu.
- [36] Představenstvo proto navrhuje, aby akcionáři odsouhlasili toto souběžné snížení (v kombinaci s komplementárním zrušením ostatních kapitálových fondů) a zvýšení základního kapitálu (návrh usnesení v odstavci [23]). Takové opatření nejen, že uhradí kumulovanou ztrátu (což výrazně akceleruje možnost distribuovat zisk vykázaný Společností mezi akcionáře), ale umožní Společnosti zhodnocovat její majetek (podíl v dceřiné společnosti PCB) formou úvěrového financování PCB za účelem developmentu Pozemků. Současně Společnosti navýšení základního kapitálu umožní pokrýt náklady spojené se spory zahájenými akcionářem DOSIRIS LIMITED.
- [37] Pokud by akcionáři nesouhlasili s navrhovaným souběžným snížením a zvýšením základního kapitálu (návrh usnesení v odstavci [23]), který představenstvo považuje za nejvhodnější postup z hlediska zájmů Společnosti, dává představenstvo možnost hlasovat též jen o variantě prostého zvýšení základního kapitálu (návrh usnesení v odstavci [24]) nebo použití ostatních kapitálových fondů a snížení základního kapitálu za účelem úhrady ztráty (návrh usnesení v odstavci [25]).

- [38] Společnost nicméně upozorňuje, že nedojde-li ke schválení usnesení o zvýšení základního kapitálu, nebude Společnost schopna dál financovat provozní náklady dceřiné společnosti PCB. V takovém případě Společnosti nezbyde, než podíl v dceřiné společnosti PCB zpeněžit (k tomu viz část 3.4 této pozvánky níže).
- [39] Pokud by bylo preferencí akcionářů zpeněžovat podíl v dceřiné společnosti PCB (namísto zvyšování základního kapitálu za účelem financování provozních nákladů dceřiné společnosti PCB vlastníci Pozemky a provozních nákladů Společnosti), pak Společnost doporučuje i přesto základní kapitál Společnosti snížit, resp. použít ke snížení kumulované ztráty též ostatní kapitálové fondy Společnosti. Bez tohoto opatření totiž nebude Společnost moci mezi akcionáře distribuovat zisk z prodeje tohoto podílu do doby úhrady kumulované ztráty. V takovém případě by bylo nutno vyčkat v souvislosti s distribucí peněz z prodeje podílu Společnosti v PCB mezi akcionáře Společnosti až do skončení likvidace Společnosti, která s ohledem na množství sporů zahájených DOSIRIS LIMITED neskončí po mnoho let.

3.4 Alternativní schválení prodeje podílu Společnosti ve společnosti PCB ve veřejné dražbě

3.4.1 Návrh usnesení:

- [40] Pro případ, že nedojde k přijetí usnesení o zvýšení základního kapitálu Společnosti navrhované pod třetím bodem programu, navrhuje představenstvo přijetí následujícího usnesení valné hromady:

Valná hromada s odkazem na ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) zákona o obchodních korporacích schvaluje prodej podílu o velikosti 100 % ve společnosti Project Company Beta, s.r.o., IČO: 141 69 941, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 361502, na který připadá vklad do základního kapitálu ve výši 139.933.001 Kč, a to v dobrovolné veřejné dražbě realizované společností GAVLAS, spol. s r.o., IČO: 604 72 049, se sídlem Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 26019, jako dražebníkem, s odměnou dražebníka stanovenou jako 1,9 % z ceny dosažené v dražbě bez DPH s nejnižším podáním ve výši podle odhadu ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který bude zajištěn dražebníkem.

3.4.2 Odůvodnění:

- [41] V odůvodnění k předchozímu bodu programu představenstvo uvedlo, že ke zhodnocení majetku Společnosti je potřeba disponovat dostatečnou likviditou, tedy bylo navrženo zvýšení základního kapitálu Společnosti v částce odpovídající předloženému rozpočtu (v preferované variantě souběžného snížení a zvýšení základního kapitálu podle návrhu uvedeného v odstavci [23] nebo samostatného zvýšení základního kapitálu podle návrhu uvedeného v odstavci [24]).
- [42] Pokud usnesení o zvýšení základního kapitálu nebude přijato a akcionáři se neusnesou na jiném způsobu financování provozních potřeb Společnosti, dojdou Společnosti v brzké době prostředky k financování provozních nákladů. Společnost nebude mít prostředky ani ke krytí mandatorních výdajů souvisejících se spory vyvolanými akcionářem DOSIRIS LIMITED.
- [43] V takovém případě může Společnost řešit vzniklou situaci pouze prodejem podílu v dceřiné společnosti PCB. Představenstvo jako nejtransparentnější a současně pro Společnost nejvýhodnější způsob prodeje podílu považuje veřejnou dražbu. Oslovilo proto čtyři renomované dražební společnosti, konkrétně GAUTE, a.s., IČO: 255 43 709, GAVLAS, spol. s r.o., IČO: 604 72 049, PROKONZULTA, a.s., IČO: 263 07 367 a OK dražebník a.s., IČO: 036 34 507.

- [44] Společnost GAUTE, a.s. uvedla, že dražby provádí pouze v rámci insolvenčního řízení. Z ostatních společností pak představenstvo ve výběrovém řízení zvolilo společnost GAVLAS, spol. s r.o., která si účtuje nejnižší odměnu (oproti 2,5 % z dosažené ceny podílu požadovaným společností PROKONZULTA, a.s. a dokonce 4 % v případě společnosti OK dražebník a.s.). Z hlediska samotného obsahu nabízených služeb se představenstvu všechny nabídky jeví být srovnatelné.
- [45] Ve světle uvedeného proto představenstvo navrhuje jako alternativu pro případ nedohody mezi akcionáři Společnosti ohledně financování provozních nákladů Společnosti, aby akcionáři s odkazem na ustanovení § 421 odst. 2 písm. m) zákona o obchodních korporacích schválili převod, resp. potenciální prodej podílu Společnosti o velikosti 100 % v PCB tak, jak je navrženo.
- [46] Představenstvo předpokládá, že prostředky z prodeje podílu v PCB by byly rozděleny mezi akcionáře podle pravidel zákona o obchodních korporacích pro výplatu podílů na vlastních zdrojích. Představenstvo v této souvislosti upozorňuje, že za tímto účelem navrhlo snížení základního kapitálu (návrh usnesení dle odstavce [25]), aby mohly být prostředky z prodeje podílu distribuovány mezi akcionáře dříve než po skončení likvidace Společnosti. V každém případě musí akcionáři počítat s tím, že z kupní ceny bude vytvořena významná rezerva na pokračující soudní spory vyvolané DOSIRIS LIMITED (úhradu nákladů Společnosti s nimi spojených), tedy i přes snížení základního kapitálu nedojde k distribuci zisku z prodeje podílu v PCB mezi akcionáře v plném rozsahu.
- [47] Dále Společnost upozorňuje, že díky tomu, že bude zpeněžován podíl v dceřiné společnosti PCB, dojde k významné daňové úspoře (daň z příjmu) oproti prodeji Pozemků, který akcionáři zvažovali před vložением Pozemků do dceřiné společnosti PCB. Pokud je tedy záměrem akcionářů majetek Společnosti prodat, pak prodej podílu v dceřiné společnosti přinese dramaticky větší zisk (Společnost předpokládá v řádech milionů Kč) pro akcionáře Společnosti než dříve projednávané (a neschválené) řešení spočívající v prodeji Pozemků.

3.5 Schválení smluv o výkonu funkce členů volených orgánů Společnosti:

3.5.1 Návrh usnesení:

- [48] Představenstvo navrhuje přijetí následujícího usnesení valné hromady:

Valná hromada v souladu s ustanovením § 59 odst. 2 zákona o obchodních korporacích schvaluje smlouvy o výkonu funkce členů představenstva, Mgr. Petra Zapletala a Ing. Petra Pavelky, a to v podobě odpovídající návrhům tvořícím přílohu zápisu z této valné hromady.

3.5.2 Odůvodnění:

- [49] Práva a povinnosti mezi obchodní korporací a členy jejích volených orgánů upravuje smlouva o výkonu funkce, která musí být podle ustanovení § 59 odst. 2 zákona o obchodních korporacích schválena nejvyšším orgánem, tj. v případě Společnosti valnou hromadou.
- [50] Mezi Společností a členy představenstva doposud nebyla žádná smlouva o výkonu funkce schválena. Představenstvo proto považuje za účelné návrhy takových smluv nejprve valné hromadě předložit s tím, že následně budou smlouvy ve schválené podobě uzavřeny.
- [51] V souladu s ustanovením § 60 zákona o obchodních korporacích návrhy smluv o výkonu funkce členů představenstva, jež představenstvo navrhuje uzavřít s Mgr. Petrem Zapletalem a Ing. Petrem Pavelkou, obsahují také ujednání o odměnách a veškerých dalších plněních náležejících členům představenstva v souvislosti s výkonem funkce. Odměna za výkon funkce v případě Mgr. Zapletala

bude 67.000 Kč měsíčně brutto a odměna za výkon funkce v případě Ing. Pavelky bude 6.899 Kč brutto.

- [52] Podle názoru představenstva je navrhovaná výše odměny standardní.
- [53] Zároveň představenstvo navrhuje, aby byla kompenzována odměna za období předcházející schválení smluv o výkonu funkce. V případě Mgr. Zapletalá jde o částku 134.000 Kč brutto a v případě Ing. Pavelky jde o částku 103.485 Kč brutto.
- [54] Představenstvo proto navrhuje, aby valná hromada schválila návrhy smluv mezi Společností a členy jejího představenstva tvořící přílohu č. 3 této pozvánky.

3.6 Schválení likvidace společnosti CENT CZECH, s.r.o.

3.6.1 Návrh usnesení:

Valná hromada schvaluje provedení likvidace společnosti CENT CZECH, s.r.o., IČO: 144 05 148, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 365161, v níž Společnost drží podíl o velikosti 100 % na základním kapitálu i hlasovacích právech.

3.6.2 Odůvodnění:

- [55] Na valné hromadě Společnosti konané dne 23. března 2022 bylo představenstvu Společnosti uloženo, aby vneslo Pozemky jako nepeněžitý vklad do 100 % dceřiné společnosti, již mělo založit. Představenstvo Společnosti za tímto účelem založilo dne 30. března 2022 společnost CENT CZECH, s.r.o., IČO: 144 05 148, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 365161 („CENT CZECH“).
- [56] Karel Slaviček, narozený 12. srpna 1974, bytem Ke Křížku 833, 252 29, ačkoli byl již z funkce člena představenstva Společnosti odvolán, rozhodl, vydávajíc se za osobu oprávněnou zastupovat Společnost při výkonu působnosti valné hromady CENT CZECH, o svém jmenování do pozice jednatele CENT CZECH dne 6. dubna 2023 a následně zde byl jako jednatel zapsán až do jeho odvolání (odvolání bylo provedeno z opatrnosti, aniž by došlo k uznání platnosti volby Karla Slavička jako jednatele CENT CZECH) dne 11. dubna 2023. Představenstvo Společnosti nedisponuje informacemi, jakým způsobem Karel Slaviček funkci tvrzeného jednatele společnosti CENT CZECH vykonával, zda za tuto společnost převzal nějaké závazky či jejím jménem nabyl nějaký majetek.
- [57] S ohledem na uvedené Pozemky nebyly do CENT CZECH vloženy, právě s ohledem na rizika spojená s protiprávním zápisem Karla Slavička v obchodním rejstříku a možná právní jednání, která mohl učinit jménem CENT CZECH během období jeho zápisu. Majetková účast ve společnosti CENT CZECH tak pro Společnost nepředstavuje žádný přínos, protože s ohledem na osobu Karla Slavička jde o společnost rizikovou. Společnost CENT CZECH nicméně Společnost ekonomicky a personálně zatěžuje.
- [58] Představenstvo se domnívá, že nejvhodnějším řešením je společnost CENT CZECH zrušit s likvidací. Přijetí takového rozhodnutí jménem Společnosti jako jediného společníka společnosti CENT CZECH (v působnosti její valné hromady) spadá do působnosti představenstva. Podíl ve společnosti CENT CZECH zcela jistě nepředstavuje podstatnou část jmění Společnosti. I přesto se představenstvo Společnosti v souladu s § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích obrací na

valnou hromadu s žádostí o udělení pokynu k naložení s podílem Společnosti ve společnosti CENT CZECH (o velikosti 100 %), kdy navrhuje právě shora citovanou likvidaci CENT CZECH.

3.7 Ostatní

- [59] Představenstvo v rámci své činnosti zjistilo, že ačkoliv má Společnost podle účetních dokladů disponovat hotovostí ve výši 28.086,- Kč, v pokladně Společnosti se tato hotovost nenachází.
- [60] Představenstvo se pokusilo chybějící prostředky dohledat, popř. alespoň zjistit, jakým způsobem z pokladny Společnosti zmizely. Vzhledem k tomu, že tyto prostředky zmizely ještě za doby působení Karla Slavička v představenstvu Společnosti, který na rozdíl od druhého tehdejšího člena představenstva, Ing. Petra Pavelky, do pokladny měl přístup a s penězi Společnosti v rámci své činnosti nakládal, jeví být jistým, že předmětné manko bylo způsobeno jeho přičiněním.
- [61] S ohledem na zanedbatelnou výši chybějících hotovostních prostředků v porovnání s očekávanými náklady na soudní vymáhání této částky po Karlu Slavičkovi se však představenstvo rozhodlo nárok na náhradu Společnosti způsobené škody vůči Karlu Slavičkovi nevznášet a předmětnou položku v účetnictví Společnosti odepsat.
- [62] S ohledem na nepatrnou výši v pokladně Společnosti chybějící částky není dána působnost valné hromady v této věci rozhodnout. Není proto ani navrhováno přijetí žádného usnesení. Představenstvo si pouze přeje informovat akcionáře o svém postupu pro případ, že by měli akcionáři na věc jiný názor, který je představenstvo připraveno zvážit.

V Praze dne 26. června 2023



Ing. Petr Pavelka, člen představenstva



Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva

PŘÍLOHA Č. 1
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

**PŘÍLOHA Č. 2
ROZPOČET SPOLEČNOSTI**

PŘÍLOHA Č. 3
SMLOUVY O VÝKONU FUNKCE

