

## ZÁPIS Z JEDNÁNÍ ŘÁDNÉ VALNÉ HROMADY

společnosti

**Centrum Háje, a.s.,**

IC: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 14155

(„Společnost“)

konané dne 26. července 2023 od 10:00 hodin

v sídle Společnosti na adrese Rohan Business Center, Budova B, zasedací místnost v 5. nadzemním podlaží, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

### První bod programu – Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti a volba orgánů valné hromady

Valnou hromadu za svolavatele zahájil v 10:02 hod Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva Společnosti, jako svolavatel valné hromady.

Všichni přítomní následně vzali na vědomí, že Mgr. Jan Krampera a Tomáš Fárník se souhlasem přítomných pořízují o průběhu valné hromady zvukový záznam.

Mgr. Petr Zapletal přivítal přítomné a konstatoval, že valná hromada byla řádně svolána pozvánkou ze dne 26. června 2023, která tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu, odeslanou a doručenou oběma akcionářům zapsaným v seznamu akcionářů a uveřejněnou na internetových stránkách v souladu s § 406 ZOK a čl. 8.3 stanov.

Ještě dříve, než bylo přistoupeno k prvnímu bodu programu odkázal Mgr. Petr Zapletal na dopis akcionáře DOSIRIS (jak je definován níže) ze dne 13. července 2023, v němž akcionář vznesl výhrady ke svolání této valné hromady. Mgr. Petr Zapletal uvedl, že dopis sice neobsahoval žádné dotazy či žádosti o vysvětlení, na něž by představenstvo bylo povinno reagovat (příčemž akcionář NG rovněž předem žádné dotazy představenstvu nepředložil). Představenstvo však přesto považuje za vhodné na něj alespoň ve stručnosti odpovědět. Mgr. Petr Zapletal proto oběma akcionářům krátkou cestou předal písemnou reakci představenstva, která tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu. K výslovné žádosti následně Mgr. Petr Zapletal předložil akcionáři NG (jak je definován níže) též původní reakci akcionáře DOSIRIS, na kterou představenstvo reagovalo a která tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu.

K žádosti obou akcionářů poté Mgr. Petr Zapletal přerušil valnou hromadu a dal akcionářům prostor k tomu, aby si oba předkládané přípisy měli možnost přečíst a následně se k nim případně vyjádřit.

Akcionář NG uvedl, že přípisy podle něj neobsahují nic relevantního pro tuto valnou hromadu a že v nich nevidí žádné dotazy.

Akcionář DOSIRIS vznesl výhradu k tomu, že představenstvo v rozporu s jeho žádostí nezajistilo přítomnost kvalifikovaných osob schopných poskytnout vysvětlení akcionářům na valné hromadě, na což Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, odpověděl, že podle názoru představenstva bylo již v pozvánce jasně vysvětleno, k čemu v rámci účetnictví Společnosti došlo, tzn. jakým způsobem se představenstvo vypořádalo se zjištěnými nesrovnalostmi.

Mgr. Petr Zapletal následně, jako na minulých valných hromadách pověřil zástupce majoritního akcionáře Společnosti, Mgr. Václava Žaluda, v souladu s § 422 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů („ZOK“), a v souladu s čl. 12.3 stanov Společnosti („stanovy“), řízením valné hromady do doby zvolení jejího předsedy.

Mgr. Václav Žalud se ujal slova, přivítal přítomné a zkontroloval usnášeníschopnost valné hromady podle listiny přítomných akcionářů, která tvoří přílohu č. 4 tohoto zápisu.

Dle listiny přítomných akcionářů jsou na valné hromadě přítomni oba akcionáři Společnosti:

- a) společnost Natland Group, SE, IČO: 029 36 992, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 1396 (dále jen „NG“), vlastníci akcie představující podíl o velikosti 60 % na základním kapitálu a hlasovacích právech ve Společnosti, která v souladu s článkem 6.2 stanov Společnosti disponuje 12 hlasy, zastoupená Mgr. Václavem Žaludem, advokátem, ev. č. ČAK 15703, na základě plné moci ze dne 26. července 2023 opatřené úředně ověřeným podpisem oprávněné osoby, jejíž kopie tvoří přílohu č. 5 tohoto zápisu; a
- b) společnost DOSIRIS LTD, registrační číslo 335505, se sídlem Strovolou 77, STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat / office 204, 2018, Nicosia, Kypr (dále jen „DOSIRIS“), vlastníci akcie představující podíl o velikosti 40 % na základním kapitálu a hlasovacích právech ve Společnosti, která v souladu s článkem 6.2 stanov Společnosti disponuje 8 hlasy, zastoupená Mgr. Janem Kramperou, advokátem, ev. č. ČAK 13704, na základě plné moci ze dne 21. března 2023 opatřené úředně ověřeným podpisem oprávněné osoby, jejíž kopie tvoří přílohu č. 6 tohoto zápisu;

tj. akcionáři, kteří společně vlastní akcie představující 100 % základního kapitálu Společnosti a disponují 100 % všech hlasů na valné hromadě. Výpis ze seznamu akcionářů ke dni 26. července 2023 tvoří přílohu č. 7 tohoto zápisu.

Dále jsou přítomni následující členové volených orgánů Společnosti:

- a) člen představenstva Ing. Petr Pavelka, dat. nar. 1. března 1963, bytem Na sádce 1747/5, Chodov, 149 00 Praha 4;
- b) člen představenstva Mgr. Petr Zapletal, dat. nar. 21. prosince 1974, bytem Počernická 3225/2A, 100 00 Praha 10;
- c) člen dozorčí rady Tomáš Raška, MBA, LL.M., dat. nar. 23. května 1978, bytem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4;
- d) člen dozorčí rady Mgr. Lukáš Sobotka, dat. nar. 6. března 1974, bytem Prokofjevova 949/27a, Kohoutovice, 623 00 Brno.

S ohledem na program valné hromady, v rámci něhož je navrhováno mimo jiné přijetí usnesení vyžadujících ze zákona formu notářského zápisu, je přítomen též Mgr. Radim Neubauer, notář se sídlem Kaprova 52/6, 110 00 Praha 1.

Akcionáři rovněž berou na vědomí a souhlasí s přítomností JUDr. Kateřiny Douchové, Ph.D. a Tomáše Fárníka jakožto veřejnosti s tím, že Tomáš Fárník bude navržen jako zapisovatel.

K dotazu přítomného notáře, zda jsou nějaké protesty proti prohlášení o usnášeníschopnosti valné hromady, akcionář DOSIRIS vznesl protest proti samotnému svolání valné hromady spočívající v tom, že valná hromada podle názoru akcionáře DOSIRIS nebyla svolána osobami k jejímu svolání oprávněnými, když oba členové představenstva, resp. osoby vystupující jako členové představenstva ve skutečnosti členy představenstva nejsou, jelikož nebyli řádně zvoleni, potažmo došlo k jejich odvolání. Akcionář DOSIRIS shrnul, že z tohoto důvodu valná hromada nebyla svolána osobami k tomu oprávněnými.

Mgr. Václav Žalud pro vysvětlení situace notáři uvedl, že byla podána žaloba na vyslovení neplatnosti usnesení ohledně volby členů představenstva, na niž pravděpodobně naráží akcionář DOSIRIS, a zároveň že byl v minulosti podán návrh na odvolání členů představenstva z funkce, který však nebyl valnou hromadou nebyl přijat. Mgr. Václav Žalud dále konstatoval, že vychází ze zápisu v obchodním rejstříku s tím, že když o zmínovaných žalobách příslušné soudy doposud nerozhodly, presumuje se též platnost přijatých usnesení ohledně volby členů představenstva na valných hromadách, pročež podle něj byla valná hromada řádně svolána.

Mgr. Václav Žalud sdělil, že program valné hromady je následující:

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti a volba orgánů valné hromady;
2. Schválení účetní závěrky Společnosti za rok 2022;
3. Rozhodnutí o použití ostatních kapitálových fondů a o změně základního kapitálu Společnosti;
4. Schválení prodeje podílu Společnosti v dceřině společnosti ve veřejné dražbě (alternativně);

5. Schválení smluv o výkonu funkce členů volených orgánů Společnosti;
6. Schválení likvidace dceřiné společnosti;
7. Závěr

Hlasování na této valné hromadě bude probíhat v souladu s čl. 12.6 stanov aklamací a pro účely pořizovaného zvukového záznamu též zvukovým projevem PRO, PROTI, ZDRŽEL SE případně jinými projevy o způsobu hlasování.

Mgr. Václav Žalud následně navrhl, aby bylo hlasováno o volbě orgánů valné hromady. Za akcionáře NG navrhuje, aby do funkcí orgánů valné hromady byly zvoleny následující osoby:

- |                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| 1) předseda valné hromady:        | Mgr. Václav Žalud |
| 2) zapisovatel:                   | Tomáš Fárník      |
| 3) ověřovatel zápisu:             | Mgr. Václav Žalud |
| 4) osoba pověřená sčítáním hlasů: | Mgr. Václav Žalud |

Následně bylo přistoupeno k hlasování o níže uvedeném návrhu usnesení. Mgr. Václav Žalud konstatoval, že k přijetí usnesení je dle čl. 11.3 stanov potřeba většina hlasů přítomných akcionářů.

Návrh usnesení:

*„Valná hromada volí předsedou valné hromady pana Mgr. Václava Žaluda, advokáta se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, ev. č. ČAK 15703, který provádí rovněž sčítání hlasů a je ověřovatelem zápisu. Valná hromada volí zapisovatelem Tomáše Fárníka, bytem Čechova 295, 391 65 Bechyně.“*

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro:	60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)
Proti:	40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)
Zdržel se:	0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS.

Valná hromada byla v době přijetí usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí prosté většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení bylo proto valnou hromadou přijato.

Proti tomuto usnesení valné hromady vznesl akcionář DOSIRIS protest s tím, že k jeho přijetí došlo zneužitím síly hlasů majoritního akcionáře, proto by na něj mělo být nahlíženo jako by nebylo přijato, přičemž zneužití síly hlasů spatřuje menšinový akcionář v tom, že do orgánů valné hromady jsou zvoleni zástupci majoritního akcionáře, kteří opakovaně řídí a vedou průběh valné hromady nikoliv nestranně, ale ve prospěch majoritního akcionáře. Historicky byla alespoň pozice zapisovatele valné hromady přenechána minoritnímu akcionáři, nicméně i od této praxe již bylo upuštěno, a proto nejen Společnost, ale i valné hromady jsou zcela ovládány majoritním akcionářem.

#### Druhý bod programu – Schválení účetní závěrky Společnosti za rok 2022

V souladu s programem valné hromady byla následně předložena ke schválení účetní závěrka Společnosti za hospodářský rok 2022, která tvoří přílohu č. 8 tohoto zápisu, včetně způsobu vypořádání odhalených nesrovnalostí v účetnictví Společnosti.

Mgr. Václav Žalud odkázal na pozvánku na valnou hromadu a udělil slovo představenstvu, aby případně doplnilo či dovysvětlilo, co považuje za vhodné.

Slova se ujal Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, který rovněž odkázal na pozvánku a zdůraznil, že majetkem evidovaným na účtu rozpracovaného dlouhodobého nedokončeného hmotného majetku souvisejícího s pozemky Společnosti (řádek č. 26 rozvahy Společnosti) se představenstvo začalo



zabýval 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 (dále jen „Pozemky“) do dceřiné společnosti Project Company Beta, s.r.o., IČO: 141 69 941 (dále jen „PCB“). Při vyčlenění Pozemků do dceřiné společnosti PCB se totiž předpokládalo, že Společnost prodá PCB předmětný dlouhodobý nedokončený hmotný majetek vztahující se dle účetnictví Společnosti k Pozemkům, když se mělo jednat převážně o dokumentaci územního plánování. Takový postup odpovídá standardní účetní praxi.

Mgr. Petr Zapletal pokračoval, že představenstvo Společnosti však zjistilo, že Společnost dokumenty, které mají tvořit dlouhodobý nedokončený hmotný majetek nedisponuje. Archivování dokumentace pro Společnost zajišťovala společnost TENORIT s.r.o., IČO: 284 94 288, jejímž právním nástupcem je společnost Equity Capital s.r.o., IČO: 025 41 394, a ačkoliv by Společnost měla mít přístup k těmto dokumentům, tak bohužel ze strany uvedené společnosti TENORIT s.r.o. a následně též Equity Capital s.r.o. byl Společnosti přístup k nim odepřen. Není proto zcela zřejmé, zda dokumentace tvořící dlouhodobý nedokončený hmotný majetek Společnosti existuje, popř. k čemu má sloužit.

Mgr. Petr Zapletal dále uvedl, že se představenstvo snažilo zjistit, o jakou dokumentaci se jedná, přičemž v té souvislosti kontaktovalo jednotlivé zhotovitele této dokumentace (identifikované na základě účetních dokladů, které Společnost měla k dispozici). Nicméně hlavní z dodavatelů, společnost OBERMEYER HELIKA a.s., IČO: 601 94 294, indikoval, že dokumentace se vztahuje na developerský projekt zahrnující nejen Pozemky, ale též výraznou část okolního území.

Mgr. Petr Zapletal doplnil, že následně se představenstvo snažilo nahlédnutím do spisu příslušného stavebního úřadu, tj. Úřadu městské části Praha 11, zjistit, zda tam nějaká část dokumentace nebyla založena, ale ve spise se nenachází. Představenstvo kontaktovalo též Karla Slavíčka, protože většina dokumentace měla být vytvořena ještě pro společnost Centrum Nové Háje a.s. (předchůdkyni Společnosti), avšak Karel Slavíček představenstvu nikterak nepomohl a ani mu nesdělil, o jakou dokumentaci by se vůbec mělo jednat. Se stejným výsledkem představenstvo kontaktovalo též Ing. Martina Krále.

Mgr. Petr Zapletal dále podotkl, že diskutovaná dokumentace musí být nutně staršího data, konkrétně již z období od roku 2008, což znamená, že byla vytvořena za jiného stavu zejména pokud jde o normy na tuto dokumentaci dopadající.

Mgr. Petr Zapletal tedy shrnul, že byť by bylo na místě dokumentaci převést na dceřinou společnost PCB, dokumentace není v dispozici Společnosti (ačkoliv se představenstvo snažilo ji získat) a s velkou mírou pravděpodobnosti není pro samostatné Pozemky dobře využitelná.

Mgr. Petr Zapletal následně odbočil a obrátil se na akcionáře DOSIRIS s tím, že se ještě před valnou hromadou znovu probíral komunikací s archivní společností k požadovanému vydání dokumentace a že z této komunikace vyplývá, že vlastně negativní stanovisko společnosti TENORIT s.r.o., potažmo Equity Capital s.r.o. vychází ze sdělení akcionáře DOSIRIS, že Ing. Petr Pavelka nebylo řádně zvolen do funkce člena představenstva Společnosti, a tudíž by mu dokumenty Společnosti neměly být vydány. Mgr. Petr Zapletal vyjádřil domněnku, že by Společnosti obrovsky prospělo, když by akcionář DOSIRIS archivní společnost informoval, že uvedený právní názor je nesprávný, když je usnesení valné hromady Společnosti o ustanovení Ing. Petra Pavelky do funkce platné a nebyla vyslovena jeho neplatnost soudem. Pro Společnost je totiž nezbytné se k dokumentům dostat, aby s nimi představenstvo mohlo dále pracovat.

Mgr. Petr Zapletal se vrátil k otázce účetní závěrky a uvedl, že představenstvo v účetnictví muselo reflektovat stav, kdy Společnost nemá k dispozici dokumentaci tvořící dlouhodobý nedokončený hmotný majetek s tím, že tato dokumentace je pravděpodobně nevyužitelná, a tudíž nepřevoditelná na dceřinou společnost PCB. Představenstvo se proto obrátilo na společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 271 97 310, která představenstvu poskytla poradenství, jak danou situaci řádně promítnout do účetnictví. Představenstvo mělo možnost buďto předmětný majetek odepsat, nebo k tomuto majetku vytvořit opravnou položku. Odpis je definitivní. Naproti tomu opravná položka, pro jejíž vytvoření se představenstvo rozhodlo, představuje obezřetnou cestu umožňující v účetnictví reflektovat případné



dohledání chybějícího majetku. Mgr. Petr Zapletal nicméně zdůraznil že z toho, co o dokumentaci představenstvo ví, tato není pro Pozemky sama o sobě využitelná. Proto představenstvo vytvořilo opravnou položku ve výši přibližně 78.000.000 Kč, což nutně mělo dopad na výsledky hospodaření Společnosti. Představenstvo rozpustilo i dříve vytvořenou rezervu ve výši 30 %, tj. přibližně 23.000.000 Kč, která byla na předmětný majetek vytvořena v souvislosti s rizikem jeho odpisu již dříve Karlem Slavíčkem, předchozím členem představenstva. Společnosti tím pádem dosáhla za rok 2022 ztráty ve výši 55.000.000 Kč. Tuto ztrátu představenstvo přičetlo ke ztrátě z minulých let a dostali tak kumulovanou ztrátu, která v současné době činí přibližně 67.000.000 Kč.

Mgr. Petr Zapletal zopakoval, že vše je uvedeno v pozvánce a že jen potřeboval za potřebné zdůraznit, jaké úvahy vedly představenstvo k tomu, že v rámci účetnictví Společnosti vytvořilo opravnou položku. Představenstvo pouze plnilo svou zákonnou povinnost, postupovalo v souladu s doporučením od auditora, společnosti PKF APOGEO Audit, s.r.o., a domnívá se, že jím zvolený postup je naprosto v pořádku. Hodnota dlouhodobého nedokončeného hmotného majetku Společnosti totiž musela reflektovat skutečný stav tak, aby účetnictví Společnosti odpovídalo zákonu

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, připomněl, že má být hlasováno o schválení účetní závěrky Společnosti za rok 2022, zpracované ke dni 31. prosince 2022, ve znění předloženém představenstvem, a o převedení ztráty ve výši 55.224.935,37 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Současně vyjádřil předpoklad, že představenstvo doporučuje přijmout uvedené usnesení a zeptal se na stanovisko dozorčí rady k předložené účetní závěrce.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, uvedl, že dozorčí rada se seznámila s účetní závěrkou i stanoviskem auditora a s navrženým usnesením souhlasí.

Akcionář NG se dotázal představenstva, zda by mohli akcionáři stanovisko auditora dostat s tím, že by toto stanovisko současně bylo přílohou zápisu z valné hromady.

Mgr. Petr Zapletal krátkou cestou předložil oběma akcionářům předmětné stanovisko v podobě, v níž tvoří přílohu č. 9 tohoto zápisu.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, následně valnou hromadu přerušil, aby akcionáři měli možnost se se stanoviskem seznámit. Akcionář DOSIRIS k tomu uvedl, že to vzhledem ke složitosti stanoviska a jeho významu jeho předmětu nepovažuje za účelné a doplnil, že nerozumí, proč stanovisko z 18. dubna 2023 obdržel až nyní.

K dotazu akcionáře DOSIRIS Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, potvrdil, že dozorčí rada se seznámila s právě předloženým stanoviskem a před valnou hromadou jej projednala.

Po obnovení jednání valné hromady ze strany Mgr. Václava Žaluda, předsedy valné hromady, akcionář DOSIRIS vznesl výhrady k dosavadnímu průběhu valné hromady, když na předchozích valných hromadách mu bylo vytýkáno, že zdržuje, když uplatňuje své právo na vysvětlení, zatímco tato valná hromada již byla patnáct až dvacet minut přerušena za účelem prostudování dokumentů, které byly předloženy až v jejím průběhu.

Akcionář DOSIRIS se následně dotázal, zda stanovisko vypracovala společnost PKF APOGEO Audit s.r.o. již 18. dubna 2023 (což představenstvo potvrdilo) a proč tedy toto stanovisko nebylo součástí pozvánky.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, uvedl, že v rámci pozvánky byly shrnuty závěry podávající se ze stanoviska, přičemž z těchto závěrů je patrné, proč představenstvo postupovalo, jak postupovalo. To, že se představenstvo opřelo o odborné stanovisko, aby naplnilo svou povinnost řádné péče, není pro akcionáře podstatné. Důležité je, aby jim byly poskytnuty informace, na základě kterých představenstvo postupovalo. Stanovisko je podkladem představenstva a není nezbytně nutné k tomu, aby akcionáři mohli vyhodnotit, zda účetní závěrku za rok 2022 mají či nemají schválit.

Akcionář NG Mgr. Petra Zapletala přerušil s tím, že vidí, že ve stanovisku jsou nepřesnosti, když podle stanoviska je ztráta Společnosti za rok 2022 ve výši 80.000.000 Kč, zatímco v účetní závěrce je ztráta vyčíslena na 55.000.000 Kč. Akcionář NG doplnil, že vychází z toho, že uvedený rozpor souvisí s rozpuštěním již zaúčtované rezervy na dlouhodobý nedokončený hmotný majetek a že tedy auditor vycházel z toho, že žádná rezerva vytvořena není. To představenstvo potvrdilo.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, uvedl, že představenstvu šlo zejména o to, aby postupovalo opravdu obezřetně a s řádnou péčí. Proto se také obrátilo na PKF APOGEO Audit, s.r.o. s dotazem, jak účetně zachytit vzniklou situaci, která vznikla, přičemž odpověď zněla, aby Společnost majetek buďto odepsala, nebo k němu vytvořila opravnou položku. Mgr. Petr Zapletal dodal, že představenstvo z v úvahu připadajících variant nešlo cestou odpisu, protože ten by byl nevratný, nýbrž z opatrnosti šlo cestou vytvoření opravné položky.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, kolik Společnost zaplatila za uvedené nepřesné stanovisko, Ing. Pavelka odpověděl, že stanovisko stálo 50.000 Kč bez DPH.

Akcionář DOSIRIS se následně dotázal představenstva, proč informačně zvýhodnilo majoritního akcionáře NG, když Tomáš Raška, MBA, LL.M., skutečný majitel majoritního akcionáře NG, měl možnost se před valnou hromadou se stanoviskem (na rozdíl od akcionáře DOSIRIS) seznámit.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, odpověděl, že nezvýhodnil akcionáře NG, nýbrž stanovisko sdílel s dozorčí radou k tomu, aby se rozhodla, zda doporučí účetní závěrku ke schválení či nikoliv.

Akcionář DOSIRIS konstatoval, že z toho důvodu je nešťastný stav, kdy zastoupení v orgánech Společnosti má pouze jeden akcionář, a připomněl existenci pravomocného nálezu Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky, který konstatoval porušení smlouvy mezi akcionáři Společnosti ze strany akcionáře NG při odvolání osob nominovaných akcionářem DOSIRIS z funkcí ve volených orgánech Společnosti. Mgr. Petr Zapletal k dotazu akcionáře DOSIRIS potvrdil, že je v uvedeném nálezu seznámen.

Akcionář DOSIRIS následně pokračoval, že již v reakci na svolání valné hromady žádal v souladu se zákonem o zajištění účasti odborníků, kteří by případně dokázali poskytnout potřebná vysvětlení.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, vstoupil akcionáři DOSIRIS do řeči a odkázal naopak na jiné rozhodnutí, tentokrát obecného soudu, které řešilo otázku opatrovnictví Společnosti a ve svém odůvodnění mimo jiné též řešilo nevýznamnost rozhodčího nálezu pro Společnost jako takovou.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, požádal o ukončení debaty na toto téma, jelikož se nevztahuje k otázce účetní závěrky.

Následně k dotazu akcionáře DOSIRIS Mgr. Petr Zapletal potvrdil, že osobou, která připravovala stanovisko za PKF APOGEO Audit, s.r.o., resp. která jeho vytvoření a předání představenstvu zaštiťovala, je Ing. Jaromír Chaloupka, přičemž k doplňujícímu dotazu akcionáře DOSIRIS, proč jej na valnou hromadu nepozval, Mgr. Petr Zapletal uvedl, že závěry tlumočí představenstvo, tj. nepovažoval to za efektivní a potřebné.

K dotazu akcionáře DOSIRIS Mgr. Petr Zapletal rovněž potvrdil, že předmětné stanovisko představovalo klíčový podklad pro rozhodnutí představenstva.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, kdo připravoval účetní závěrku Společnosti, oba členové představenstva uvedli, že jí vyhotovil účetní Společnosti, Jan Čepický.

Následně se akcionář DOSIRIS dotázal, proč Společnost vykazuje účetní ztrátu zrovna nyní.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, vysvětlil, že spouštěcím mechanismem celého procesu bylo vyčlenění Pozemků do dceřiné společnosti PCB. Do té doby představenstvo (a zejména Ing. Petr

Pavelka, který již dříve byl členem statutárního orgánu) vycházelo primárně z informací, které mělo k dispozici ohledně dlouhodobého nedokončeného hmotného majetku Společnosti. V souvislosti s fúzí, na nichž se Společnost účastnila, byly vyhotoveny zprávy auditora k fúzujícím společnostem, z nichž se existence předmětného majetku podává. Důležité také je, že Karel Slaviček, nominovaný do funkce ze strany akcionáře DOSIRIS, byl v inventarizační komisi, která se zabývala tím, zda skutečně daný majetek existuje a popř. v jaké hodnotě. Karel Slaviček přitom ujišťoval Ing. Petra Pavelku, že předmětný majetek existuje, což také potvrzují výstupy poslední inventarizační komise. Ing. Petr Pavelka se tudíž opíral o zprávy auditora a tvrzení Karla Slavička.

Mgr. Petr Zapletal zároveň uvedl, že situace by se dala velmi snadno vyřešit, když by bylo možné do předmětné dokumentace nahlédnout, resp. pokud by tato byla Společnosti společností TENORIT s.r.o., resp. dnes Equity Capital s.r.o., kterou vlastní Slaviček, vydána. Poté by představenstvo mohlo učinit ještě více erudovaný závěr hodnotě v účetnictví evidované dokumentace.

K doplňujícímu dotazu akcionáře DOSIRIS, proč vyčlenění Pozemků do společnosti PCB bylo spouštěcím mechanismem pro diskutované účetní operace, Mgr. Petr Zapletal zopakoval, že na vyčlenění bylo třeba reagovat také v účetnictví, tj. jestliže dlouhodobý nedokončený hmotný majetek souvisí s Pozemky, muselo se představenstvo automaticky zajímat o to, co se s tím majetkem může dále dělat, když Pozemky jsou ve vlastnictví dceřiné společnosti PCB.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, zda by tedy Společnost nevytvořila ztrátu, kdyby Pozemky nevyčleňovala, se ujal slova Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, který uvedl, že v takovém případě by Společnost možná nesrovnalosti v účetnictví vůbec nezjistila a doteď by žila v omylu.

Akcionář NG akcionáře DOSIRIS upozornil, že jeho otázka je zodpovězena v bodu 3 stanoviska PKF APOGEO Audit, s.r.o., v němž je uvedeno, že na normálních okolnostech by se spolu s Pozemky k okamžiku jejich převodu převedla na dceřinou společnost PCB i související dokumentace a Společnost by v účetnictví vykazala vůči společnosti PCB pohledávku (tedy by nedošlo k vykázání ztráty).

Akcionář DOSIRIS následně uvedl, že věci v tom případě rozumí tak, že účetní ztráta je vyvolána vyvedením Pozemků do dceřiné společnosti PCB, a dotázal se, co tedy vyvedení Pozemků do dceřiné společnosti PCB Společnosti přineslo.

Mgr. Petr Zapletal reagoval, že jako člen představenstva musel zajistit, aby účetnictví poskytovalo věrný obraz o situaci Společnosti, přičemž v souvislosti s promítnutím vyčlenění (nikoliv vyvedení) Pozemků do účetnictví Společnosti se představenstvo muselo zabývat též otázkou, jak naložit s aktivy se k nim vztahujícími. Mgr. Petr Zapletal pokračoval, že v rámci této činnosti představenstvo zjistilo, že těmito aktivy nedisponuje, a stručně shrnul již uvedený myšlenkový proces za vytvořením opravné položky. Na závěr uvedl, že nic jiného za diskutovanou účetní operací nestálo.

Akcionář DOSIRIS zopakoval svůj dotaz, co tedy vyčlenění Pozemků do dceřiné společnosti PCB přineslo Společnosti.

Mgr. Petr Zapletal připomněl mimo jiné daňové výhody tzv. share dealu (prodeje dceřiné společnosti PCB) oproti tzv. asset dealu (prodeje Pozemků). Na daňové nevýhody zpeněžení Pozemků historicky poukazoval i Karel Slaviček.

Akcionář NG uvedené tvrzení doplnil s tím, že Karel Slaviček historicky doporučoval prodej akcií Společnosti místo Pozemků, a doplnil, že případná daňová výhodnost zpeněžení podílu Společnosti v PCB oproti prodeji Pozemků jako takových je rekapitulována v pozvánce na tuto valnou hromadu (bod 47). Pozemky totiž byly v rozvaze zaúčtovány v hodnotě 17.000.000 Kč, resp. jejich pořizovací cena byla 17.000.000 Kč, což znamená, že pokud by se Pozemky prodaly za jakoukoliv částku nad 17.000.000 Kč, musí Společnost takový příjem zdanit. Oproti tomu za situace, kdy Společnost případně prodá podíl v PCB, ke zdanění nedojde. Akcionář NG připustil, že proběhlá debata asi není na pořadu valné hromady, alespoň ne v rámci předmětného bodu, ale že potřeboval za potřebné reagovat, jelikož mu přijde nekorektní, jakým způsobem se akcionář DOSIRIS snaží stočit diskusi k tomu, že tady v



důsledku vyčlenění Pozemků mělo dojít k vykázání účetní ztráty. Akcionář NG připomněl, že se jedná o účetní ztrátu způsobenou s velkou pravděpodobností tím, že Karel Slavíček zkrusoval účetnictví.

Akcionář DOSIRIS se ohradil proti průběhu valné hromady s tím, že se podle jeho názoru jedná spíše o diskusi akcionářů, resp. o obhajobu představenstva ze strany majoritního akcionáře NG, a opět se zeptal na názor představenstva na přínos vyčlenění Pozemků pro Společnost.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, opět odkázal na pozvánku na valnou hromadu, připomněl, že představenstvo vykonalo rozhodnutí valné hromady o majetkové dispozici s majetkem Společnosti, a doplnil, že prodej podílu ve společnosti PCB je vzhledem k účastenství Společnosti v četných sporech v porovnání s převodem Pozemků jednodušší, a i daňově výhodnější.

Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, doplnil, že se jedná o obvyklý postup, kdy se v rámci vývoje developerského projektu předmětné nemovité věci vyčleňují do společností typu tzv. SPV, aby se lépe zajišťovalo vícezdrojové financování.

K tomu se akcionář DOSIRIS dotázal, jak pokračuje development Pozemků. Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, však nejprve udělil slovo dozorčí radě, aby se vyjádřila k přínosnosti vyčlenění Pozemků do dceřiné společnosti PCB.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, se ujal slova a připomněl, že Společnost nikdy nebyla projektovou entitou a že historicky fúzovala s některými zvláštními subjekty ze struktury akcionáře DOSIRIS, protože přestala naplňovat předpoklady pro bankovní financování. Dozorčí rada chápe, že současné představenstvo Společnosti dlouhodobě preferuje development Pozemků, přičemž development má poměrně striktní pravidla a vyžaduje financování. Ve světle uvedeného tedy je třeba splnit předpoklady pro to, aby developerský projekt mohl být realizován. Z tohoto pohledu dozorčí rada rozumí tomu, proč byly Pozemky vloženy do dceřiné společnosti. Tomáš Raška, MBA, LL.M. vyjádřil předpoklad, že Společnost extrémně zatěžuje komplikovaná, netransparentní struktura minoritního akcionáře DOSIRIS, a to i ve vztahu k bankám.

Ve vztahu k účetní závěrce Společnosti Tomáš Raška, MBA, LL.M. doplnil, že představenstvo je odpovědné za předložený návrh účetní závěrky.

Tomáš Raška, MBA, LL.M. pokračoval, že pokud se zjistilo, že účetnictví, za které byl dříve odpovědný Karel Slavíček, se neopírá o realitu, bylo by vhodné, aby minoritní akcionář DOSIRIS místo kladení formalistických dotazů na cenu účetního stanoviska spolupracoval, zachoval loajalitu ke Společnosti a standardně zpřístupnil její archiv. Představenstvo by pak mohlo klasicky fungovat a zhodnocovat majetek Společnosti.

Akcionář DOSIRIS se ohradil proti tomu, že mu člen dozorčí rady říká, jakým způsobem se má domáhat svých práv, a požádal předsedu valné hromady o reakci.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, odpověděl, že akcionáři by se měli snažit představenstvo podpořit. Doplnil, že pokud situaci rozumí správně, tak pokud by existovala předmětná dokumentace, přešla by spolu s Pozemky do dceřiné společnosti a Společnosti by tak nevznikla škoda, nýbrž naopak pohledávka za dceřinou společností. Odpis tedy souvisí s tím, že není zřejmé, jestli nějaká dokumentace existuje, popř. jestli někdy vůbec existovala, jestli náklady na její pořízení představují validně vynaložené prostředky, nebo jestli zde možná došlo k nějakému trestnému činu zkrusování účetnictví. Pokračoval, že dozorčí rada bude trvat na tom, aby se tato otázka prošetřila a aby se postupovalo velmi důrazně proti každému, kdo o tom případně něco věděl. Podle dozorčí rady tedy vykázaná ztráta nijak nesouvisí s tím, jestli jsou Pozemky ve vlastnictví Společnosti nebo dceřiné společnosti PCB, ale s tím,

zda je majetek se k nim vztahující použitelný pro další rozvoj Společnosti, tj. jestli vůbec někdy existoval a Společnost jej měla k dispozici.

Akcionář DOSIRIS uvedl, že člen dozorčí rady uvedl cíle, pro které došlo k převodu Pozemků do společnosti PCB, a dotázal se, zda z pohledu dozorčí rady tyto cíle byly naplněny.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, odpověděl, že je zapotřebí věc správně zarámovat, tj. že valná hromada Společnosti 100 % hlasů rozhodla o vložení Pozemků do dceřiné společnosti, což také představenstvo učinilo.

V následné diskuzi si všichni přítomní vyjasnili, že zmiňované rozhodnutí přijala valná hromada (konaná dne 23. března 2022) hlasy 100 % přítomných akcionářů, tj. hlasy akcionáře NG. Tomáš Raška, MBA, LL.M., poté pokračoval, že se akcionáři DOSIRIS snažil vstřícně vysvětlit, jakým způsobem chápe účel a smysl převodu Pozemků ve světle toho, jakým způsobem představenstvo chce zhodnocovat majetek akcionářů. Připomněl však, že diskutované kroky byly efektivní i pro účely preferované Karlem Slavičkem, tj. pro případný prodej majetku Společnosti. Shrnuje tedy, že aktuální struktura (kdy jsou Pozemky vloženy do dceřiné společnosti PCB) je podle něj efektivní a že z tohoto pohledu k ní nemá výhrad.

Akcionář DOSIRIS konstatoval, že se mu odpovědi na jeho dotaz zřejmě nedostane, a vznesl další výhradu k průběhu valné hromady. Akcionář DOSIRIS upozornil, že se doposud na valné hromadě pouze ptá, realizuje své právo na vysvětlení, již vznesl i protest a zřejmě bude vznášet další. Reakce představenstva, dozorčí rady a majoritního akcionáře jsou naproti tomu velmi útočné a vulgární, osočují bývalé členy představenstva, osočují strukturu minoritního akcionáře atd., což se akcionář DOSIRIS domnívá, že není v pořádku. Akcionář DOSIRIS apeloval, aby se přítomní na valné hromadě místo útoků na minoritního akcionáře zaměřovali opravdu na zkoumání odpovědí, které představenstvo dává na položené dotazy.

V reakci na vznesenou výhradu akcionář NG vstoupil do diskuze. Rekapituloval, že jelikož od představenstva zaznamenal, že Společnost nemá přístup k archivní dokumentaci z popudu akcionáře DOSIRIS, dotázal se tedy akcionáře DOSIRIS, zda je podle názoru akcionáře DOSIRIS v souladu se zájmy Společnosti nemít přístup k archivu Společnosti.

Akcionář DOSIRIS odvětil, že je otázka, zda takováto debata mezi akcionáři patří na valnou hromadu, kde by se akcionáři měli zaměřovat na činnost představenstva. Doplnil však, že mu přijde děsivé, že se tato otázka řeší až s odstupem deseti či dvanácti let, přičemž vnímá úzkou časovou souvislost otevření této otázky s nastolením debaty o možném odkupu akcií akcionáře DOSIRIS ze strany akcionáře NG. Po 10 po 12 letech se začaly objevovat problémy, které snižují hodnotu Společnosti. V tom akcionář DOSIRIS vidí účelový postup majoritního akcionáře NG, jak snižovat hodnotu Společnosti a získat od akcionáře DOSIRIS jeho akcie za minimální možnou cenu.

Akcionář NG připomněl, že na jeho dotaz akcionář Dosiris neodpověděl. Do navazující výměny názorů mezi akcionářů se vložil Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva. Připomněl, že je pro Společnost důležité, aby se představenstvo dostalo k relevantní dokumentaci a apeloval na akcionáře DOSIRIS, aby odvolal své stanovisko prezentované archivní společnosti Equity Capital s.r.o., podle něhož Ing. Petr Pavelka není řádně zvoleným členem představenstva Společnosti (když neexistuje žádné rozhodnutí konstatující neplatnost jeho zvolení či rozhodnutí o jeho odvolání z funkce).

Akcionář DOSIRIS uvedl, že mu výtky ze strany představenstva přijdou nehorázné v situaci, kdy se jako jediný v místnosti seznamuje s dalšími dokumenty, které mu nebyly poskytnuty, nebyl mu dán prostor, aby diskutoval s poradci, valná hromada je řízená zástupcem majoritního akcionáře a ve chvíli,

kdy se akcionář DOSIRIS ptá a požaduje vysvětlení, je opakovaně urážen a žádných vysvětlení se mu nedostává.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, následně ukončil debatu s tím, že se diskuze už opravdu stáčí mimo pořad valné hromady.

Akcionář DOSIRIS následně navrhl, aby o návrhu na schválení účetní závěrky Společnosti nebylo hlasováno a za tímto účelem byla svolána nová valná hromada, aby akcionář DOSIRIS měl dostatek prostoru seznámit se s předloženým stanoviskem, tj. klíčovým dokumentem, z něhož představenstvo Společnosti vycházelo.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, uvedl, že návrh na schválení účetní závěrky byl na pořadu valné hromady, a že tento může být přijat či nikoliv, avšak že o něm nemůže nenechat hlasovat.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o níže uvedeném návrhu usnesení. Slova se ujal Mgr. Václav Žalud a konstatoval, že k přijetí usnesení je dle čl. 11.3 stanov potřeba většina hlasů přítomných akcionářů.

Návrh usnesení:

*„Valná hromada tímto schvaluje účetní závěrku Společnosti sestavenou ke dni 31. prosince 2022 a hospodářský výsledek Společnosti za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022, kterým je ztráta ve výši 55.224.935,37 Kč, bez výhrad. Ztráta bude převedena na účet neuhrazené ztráty z minulých let.“*

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro:	60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)
Proti:	40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)
Zdržel se:	0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS.

Valná hromada byla v době přijetí usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí prosté většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení bylo proto valnou hromadou přijato.

Proti tomuto usnesení valné hromady vznesl akcionář DOSIRIS protest s tím, že přijaté usnesení nemělo být přijato, k jeho přijetí došlo mimo jiné také zneužitím síly hlasů majoritního akcionáře, kdy (i) v první řadě došlo k porušení práv minoritního akcionáře tím, že přestože minoritní akcionář na valné hromadě navrhl změnu jejího programu a hlasování o tom, že hlasování o schválení účetní závěrky bude přesunuto na jinou valnou hromadu, o tomto jeho návrhu nebylo dokonce ani hlasováno a bylo rovnou hlasováno o původním návrhu, čímž se *de facto* návrh minoritního akcionáře stal obsoletním, tj. nedošlo k hlasování o protinávru minoritního akcionáře předtím, než bylo hlasováno o hlavním návrhu, a (ii) dále došlo k porušení práva minoritního akcionáře tím, že jako jediný nebyl před konáním valné hromady seznámen s klíčovým dokumentem, na základě kterého došlo k sestavení účetní závěrky (když za klíčový byl tento dokument sestaven samotnými členy představenstva), přičemž mu bylo rovněž potvrzeno, že se s tímto klíčovým dokumentem seznámila dozorčí rada, ve které personálně vystupuje Tomáš Raška, který je skutečným majitelem majoritního akcionáře NG, a minoritní akcionář tedy byl jediný, kdo do konání valné hromady nebyla ani informován o existenci takového dokumentu. Rovněž nebylo respektováno právo minoritního akcionáře na to, aby představenstvo zajistilo na valné hromadě účast odborníků, kteří se podíleli jednak na sestavování účetní závěrky, jednak na přípravě klíčového stanoviska, na základě kterého byla vytvořena. Minoritnímu akcionáři tak nebylo poskytnuto odpovídající vysvětlení a ani neměl prostor se seznámit se všemi podklady, když klíčový dokument nebylo objektivně možné během valné hromady nastudovat. V neposlední řadě pak účetní závěrka nezobrazuje věrně stav hospodaření Společnosti, když je v ní účelově vytvářena ztráta v řádech desítek milionů korun zcela v souladu s obavami minoritního akcionáře z toho, že cílem majoritního akcionáře a jím dosazeného představenstva je devalvovat hodnotu Společnosti tak, aby se hodnota podílu minoritního akcionáře snížila na minimum. Tyto obavy prezentoval minoritní akcionář již od počátku



roku 2022, dosavadní průběh valné hromady a další její agenda tyto obavy zcela potvrzují, když se pod vedením nového představenstva ze společnosti, která vlastnila lukrativní pozemky v Praze, stává společnost s desítmilionovou ztrátou bez přímého vlastnictví Pozemků, které mají být podle představenstva nabízeny ve veřejné dražbě.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, stručně reagoval na protest tak, že ze strany akcionáře DOSIRIS nezaznamenal žádný protinávrh, tj. návrh usnesení, a proto o žádném takovém návrhu nedával hlasovat. Ani na opakující dotazy Mgr. Žaluda akcionář DOSIRIS nezformuloval jeho údajný protinávrh, o kterém dle jeho slov nebylo hlasováno.

Akcionář DOSIRIS na to vznesl návrh, zda vzhledem k uvedenému valná hromada nechce na místo Mgr. Václava Žaluda zvolit nového předsedu, který zvládne zaznamenávat všechny návrhy. Konkrétně navrhl akcionář DOSIRIS odvolání Mgr. Václava Žaluda jako předsedy valné hromady a jeho nahrazení JUDr. Kateřinou Douchovou, Ph.D., protože současný předseda nezvládá vedení valné hromady a výrazně protěžuje svého mandanta, majoritního akcionáře NG.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o níže uvedeném návrhu usnesení.

Návrh usnesení:

*„Valná hromada tímto odvolává jejího současného předsedu, Mgr. Václava Žaluda, a volí novou předsedkyni, JUDr. Kateřinu Douchovou, Ph.D.“*

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro:	40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)
Proti:	60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)
Zdržel se:	0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG.

Valná hromada byla v době hlasování o usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí prosté většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení proto nebylo valnou hromadou přijato.

Proti tomuto usnesení valné hromady vznesl akcionář DOSIRIS protest s tím, že došlo ke zneužití hlasovacího práva majoritního akcionáře, který znemožnil výměnu předsedy valné hromady a umožnil tak dál, aby valná hromada byla vedena v jeho prospěch, a zároveň se akcionář DOSIRIS domnívá, že osoba hlasující proti přijetí tohoto návrhu měla v tomto případě sistované hlasovací právo.

### Třetí bod programu – Rozhodnutí o použití ostatních kapitálových fondů a změna základního kapitálu Společnosti

V souladu s programem valné hromady následně Mgr. Václav Žalud zahájil diskusi o způsobu vypořádání vytvořené ztráty Společnosti a upozornil přítomné, že o tomto usnesení bude též pořizován notářský zápis.

Mgr. Václav Žalud odkázal na pozvánku a uvedl, že představenstvo spatřuje v zásadě tři možnosti řešení aktuální situace Společnosti, a to:

- a) souběžné snížení a zvýšení základního kapitálu Společnosti (při rozpuštění ostatních kapitálových fondů),
- b) samostatné zvýšení základního kapitálu Společnosti, nebo
- c) samostatné snížení základního kapitálu Společnosti (při rozpuštění ostatních kapitálových fondů),

přičemž o návrzích má být hlasováno v tomto pořadí, o dalším vždy pouze tehdy, pokud nebude schválen ten předchozí.

Mgr. Václav Žalud následně udělil slovo představenstvu s tím, že akcionáři se shodli, že diskuze ke všem třem navrženým usnesením proběhne současně.

Mgr. Petr Zapletal ve stručnosti odkázal na pozvánku, v níž se představenstvo snažilo vysvětlit jednotlivé možnosti, jak se vypořádat se vzniklou situací. Připomněl rozpočet Společnosti, který byl přílohou pozvánky. Jedná se o perspektivu dalších osmnácti (18) měsíců, přičemž na pokrytí uvedených provozních nákladů v současné době Společnost nemá nebo v krátké době mít nebude prostředky. Mgr. Petr Zapletal proto apeloval, aby akcionáři schválili přinejmenším zvýšení základního kapitálu a Společnost tím získala prostředky na provoz. Podle názoru představenstva by však skutečně mělo dojít k souběžnému snížení a zvýšení základního kapitálu.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, následně dal prostor akcionářům ke kladení dotazů.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, zda nedostane prostor k vyjádření též dozorčí rada, Mgr. Václav Žalud uvedl, že se v tomto případě podle jeho názoru jedná o záležitost ryze akcionářskou.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, doplnil, že navržená usnesení dozorčí rada neprojednávala s tím, že je čistě na rozhodnutí a strategii akcionářů, zda podpoří Společnost financováním tak, aby mohla zvyšovat hodnotu svého majetku. Doplnil, že pokud by akcionáři v tomto neshodli, tak potom by bylo na místě neefektivněji majetek Společnosti prodat, protože jinak hrozí, že nebude naplňovat *going concern*.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, jak by Společnost mohla financováním zvyšovat hodnotu svého majetku, Tomáš Raška, MBA, LL.M. odvětil, že developmentem Pozemků, tedy realizací stavebního záměru na nich.

Akcionář DOSIRIS uvedl, že v podkladech žádný rozpočet na development nevidí, a dotázal se představenstva, jaký je tedy další plán.

Akcionář NG uvedl, že v rozpočtu přiloženém k pozvánce náklady na development vidí, a to pod položkami označenými jako „PCB“ (konkrétně se jedná o projektové náklady na ověřovací studii, náklady na biologický průzkum, náklady na právní pomoc, na případné doplnění projektové dokumentace v reakci na požadavky dotčených orgánů státní správy, náklady na sekání přerostlé trávy apod.).

K dotazu akcionáře DOSIRIS, zda se vyjmenované náklady dceřiné společnosti PCB budou financovat úvěrem ze strany Společnosti, Mgr. Petr Zapletal potvrdil, že ano, jelikož společnost PCB nemá vlastní příjem.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na výši úvěru Ing. Petr Pavelka odkázal na prezentovaný rozpočet.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, poznamenal, že cílem developmentu by mělo být získání studie zastavitelnosti Pozemků, aby následně Společnost mohla pracovat na získání příslušných rozhodnutí o umístění stavby, pokud se tedy následně akcionáři dohodnou, že o development Pozemků mají zájem, což představenstvo považuje vhodný způsob zhodnocení majetku Společnosti. V první řadě však je nyní

zapotřebí dosáhnout alespoň do toho prvního hodnotícího milníku a zjistit, jak jsou Pozemky zastavitelné. A náklady na dosažení tohoto cíle jsou v rozpočtu rozepsány.

K doplňujícímu dotazu akcionáře DOSIRIS na rozpad prezentovaných nákladů Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, vyjasnil, že náklady na popsany development Pozemků představují projektové náklady ve výši 1.064.800 Kč s rezervou ve výši 317.000 Kč, přičemž biologický průzkum už byl zahájen, sekání trávy proběhlo a na případné požadavky příslušných orgánů státní správy Společnost čeká a neumí je předjímat. Jako podstatnou vyzdvihl ověřovací studii samostatné zastavitelnosti, která by měla být dokončena v horizontu několika dnů až týdnů.

V reakci na dotaz akcionáře DOSIRIS Tomáš Raška, MBA, LL.M. uvedl, že dozorčí rada vzala potřebu financování na vědomí, ale neprojednávala návrh rozpočtu Společnosti ani nepřezkoumávala jeho jednotlivé položky, jelikož to podle něj nespadá do zákonné působnosti dozorčí rady.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, kolik prostředků je aktuálně na účtu Společnosti, Ing. Petr Pavelka uvedl, že ke dni 25. července 2023 bylo na účtu dceřiné společnosti PCB 284.395,58 Kč a na účtu Společnosti 638.476,88 Kč.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na podmínky poskytnutí úvěru společnosti PCB Ing. Petr Pavelka uvedl, že úvěr by byl poskytován za podmínek obvyklých na trhu, tj. s ročním úrokem přibližně ve výši 10 % (případně korigovaným v závislosti na aktuálních úrokových sazbách centrální banky) a se splatností do konce roku 2028, aby společnost PCB měla nějaký prostor získat z developmentu Pozemků prostředky zpět.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, zda představenstvo předpokládá potřebu dalšího financování, Ing. Petr Pavelka uvedl, že nyní Společnost provede diskutované kroky a poté předloží opět akcionářům návrh dalšího postupu, v rámci něho bude výsledky těchto kroků reflektovat. Mgr. Petr Zapletal doplnil, že rozpočet představuje výhled na dalších osmnáct (18) měsíců, během kterých Společnost zamýšlí prověřit zastavitelnost Pozemků a výhledově získat příslušné územní rozhodnutí.

Akcionář DOSIRIS se dotázal, zda vzhledem k výhledu rozpočtu do roku 2024 si tedy Společnost bude muset v roce 2025 opět půjčovat (ať už od akcionářů či od banky), nebo zda bude mít zajištěn zdroj příjmů.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, odpověděl, že v té době budou mít Pozemky určitou kvalitu a bude na akcionářích, zda se rozhodnou pro jejich další development, či zda bude postupováno např. prodejem. Mgr. Petr Zapletal doplnil, že podle představenstva ceny Pozemků vzroste poté, co bude zajištěna jejich zastavitelnost. Představenstvo preferuje development.

Akcionář DOSIRIS uvedl, že jej ale legitimně zajímá střednědobá projekce, resp. že by chtěl vědět, kolik peněz by akcionáři případně museli Společnosti poskytnout v roce 2025 (popř. v roce 2026 či 2027).

Akcionář NG uvedl, že rozumí dotazu akcionáře DOSIRIS, který žádá celou vizi projektu až po jeho případné dokončení. Připustil však, že si není jistý, zda představenstvo je aktuálně schopno dát výhled na období přesahující osmnáct (18) měsíců, když v tuto chvíli ani neví, co vlastně lze na Pozemcích postavit.

V souladu s tvrzením akcionáře DOSIRIS akcionář NG připustil, že na takto koncipovaný záměr by zřejmě banka financování neposkytla, ale současně uvedl, že také proto je zjevně žádáno zvýšení základního kapitálu s tím, že pro případné bankovní financování bude prostor ve chvíli, kdy představenstvo zjistí, jak Pozemky může využít.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na názor dozorčí rady Tomáš Raška, MBA, LL.M. uvedl, že podle dozorčí rady projekt aktuálně není financovatelný dluhem od externí strany, protože financování kapitálem od akcionářů představuje jedinou variantu. Je pak otázka na akcionáře, zda se na financování budou mít zájem podílet, ale současně Tomáš Raška, MBA, LL.M. připomněl, že bez ohledu na čísla uvedená



v rozpočtu vždy z povahy věci chybí jistota, že zvýšení hodnoty Pozemků dosáhne minimálně výše investovaného kapitálu. To znamená, že je na rozhodnutí akcionářů, jestli jsou schopni finančně podpořit stabilizaci Pozemků, resp. jejich development, přičemž z pohledu dozorčí rady je lepší financovat činnost Společnosti dodatečným kapitálem než dluhem, protože dluh může být s ohledem na nejistý další vývoj a turbulentní dobu rizikový.

Akcionář NG v reakci na dotaz akcionáře DOSIRIS, zda předložený rozpočet považuje za dostatečný, rozvedl, že každý stavební projekt má určité fáze, přičemž dnes (mimo jiné též z důvodu chybějícího přístupu do archivu) nemá Společnost k dispozici dokumentaci územního plánování zpracovanou ze strany předchozího představenstva (pokud nějaká existuje). Společnost proto potřebuje vyprojektovat, co se vlastně na Pozemcích bude stavět. Akcionář NG tedy navrhované zvýšení základního kapitálu vnímá jako investici právě do toho, aby se projekt připravil. Smyslem rozpočtu je obstarat podklady, které mohou být využity jako podklad pro vydání územního rozhodnutí, přičemž následně by bylo možné projekt dál nacenit. Jakékoliv současné nacenění celého projektu ze strany představenstva by se pohybovalo pouze v hrubých odhadech.

Akcionář DOSIRIS oponoval, že by chtěl celkové náklady alespoň rámcově, přičemž pokud je cílem mít projekt dokončený v roce 2028, tak nyní představenstvo představuje náklady na přibližně čtvrtinu období. Doplnil, že zkrátka potřebuje vědět, kolik peněz si na projekt má alokovat, avšak že z předloženého rozpočtu nevyčte vůbec nic.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, uvedl, že bez studií zastavitelnosti není možné s Pozemky nic učinit. Proto představenstvo požaduje prostředky na její vyhotovení s tím, že jakmile ji bude mít, předloží akcionářům projekt k dalšímu rozhodnutí.

Akcionář NG připustil, že akcionář DOSIRIS má validní připomínky, ale že Společnost není schopna se posunout bez základních studií a podkladů. Hodnotu Pozemků zvýší až územní rozhodnutí, stavební povolení, popř. dokonce výstavba na nich. Akcionář NG však vnímá komplikovanost situace v území, kde se Pozemky nacházejí.

Akcionář DOSIRIS poznamenal, že by chtěl vidět plán, jak bude s Pozemky nakládáno dál, tj. po roce 2024.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, odkázal na předposlední valnou hromadu, kde bylo diskutováno, že má být směřováno k nějakému milníku, tj. aktuálně k zajištění studie zastavitelnosti, která dá indikaci o kapacitě Pozemků a určí jejich cenu, resp. předpoklady dalšího rozvoje. Taková studie stojí nějaké peníze, což jsou ty peníze, které nyní představenstvo požaduje. Následně se akcionáři rozhodnou, zda budou chtít pokračovat i k dalšímu milníku.

Akcionář DOSIRIS zopakoval, že by potřeboval indikaci, kolik jej pak případné pokračování za dalším milníkem bude stát, jelikož potřebuje střednědobě plánovat, na což Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, zopakoval, že to nyní nedokáže presumovat.

Akcionář NG připomněl, že každý projekt potřebuje studii, přičemž prezentované náklady představují právě náklady na vyhotovení takové studie.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, zda tedy představenstvo prognózu na další období nemá a představu, jak společnost PCB bude splácet půjčku rovněž ne, Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, odkázal na pozvánku na valnou hromadu a zopakoval, že nyní si představenstvo klade za cíl dosáhnout prvního milníku s tím, že jakmile jej bude dosaženo, přijde za akcionáři s novým návrhem, na jehož základě se

akcionáři budou moci rozhodnout, zda na Pozemcích realizovat další development či zda Pozemky prodat.

Akcionář DOSIRIS konstatoval, že nemá-li představenstvo promyšlenou otázku splácení úvěru od společnosti PCB, nejedná se ze strany Společnosti o rozumnou a bezpečnou půjčku.

Po krátkém přerušení valné hromady Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, shrnul, že na začátku je třeba nést nějaké náklady, na což představenstvo chce po akcionářích zdroje, aby Společnost přežila období, kdy jí dojdou prostředky. Doplnil, že otázku, jak financovat dceřinou společnost PCB, lze ještě ověřit třeba u znalců nebo někoho, kdo by mohl odborně posoudit, jestli je lepší poskytnout úvěr nebo příplatek do kapitálu. Připomněl, že doba je přeci jen turbulentní a že probíhající válka i inflace do rozhodovacích procesů určitě zasáhnou.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na existenci nějakých příjmových položek rozpočtu Ing. Petr Pavelka uvedl, že prověřuje možnost umístit na Pozemky nějakou reklamu, avšak že procesy ve stavebnictví jsou bohužel pomalé. Aktuálně má představenstvo ověřeno, že se Pozemky nacházejí v zastavitelném území, a od Odboru pozemních komunikací a drah Magistrátu hlavního města Prahy má potvrzeno, že se nenacházejí v ochranném pásmu komunikace Opatovská. Stanovisko Policie České republiky k případnému umístění reklamy na Pozemcích je však zatím negativní s odůvodněním, že Pozemky leží v blízkosti křižovatky a autobusové zastávky a reklama by tak mohla odvádět pozornost řidičů, přičemž v okolí dopravní nehody evidovány jsou. Odbor dopravy Úřadu městské části Praha 11 v prosinci avizoval, že souhlas k umístění reklamy nevydá, jelikož se Pozemky nacházejí v ochranném pásmu ulice Opatovská. Tento závěr byl překonán, ale stanovisko Odboru dopravy Úřadu městské části Praha 11 ještě vydáno nebylo. Cílem je využít reklamní plochy na třech místech na Pozemcích s tím, že pokud stanovisko Odboru dopravy Úřadu městské části Praha 11 bude záporné, bude s ním představenstvo jednat o případném odlišném koncipování reklamy (může být např. umístěna uprostřed Pozemků místo na jejich kraj apod.). Poté má představenstvo v plánu žádat o příslušné stavební povolení. Ing. Petr Pavelka tedy shrnul, že příjem by do budoucna měla mít společnost PCB z pronájmu reklamních ploch.

K doplňujícímu dotazu akcionáře DOSIRIS (orientační) očekávanou výši příjmu Ing. Petr Pavelka uvedl, že ten nedokáže vyčíslit s ohledem na to, že v tuto chvíli ještě nemá pravomocné stavební povolení, ale že případných způsobů využití reklamních ploch na Pozemcích připadá v úvahu více (včetně uveřejnění případného stavebního záměru či jejich využití v rámci nadcházejících volebních kampaní).

Akcionář NG upozornil na rozpočet, podle kterého dosažení prvního milníku projektu spočívajícího v developmentu Pozemků vyjde Společnost na 1.900.000 Kč. Prezentovanou potřebu financování však zvyšují i náklady Společnosti samotné. Doplnil, že příjmy Společnosti nevidí v rozpočtu žádné.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na provozní náklady společnosti CENT CZECH, s.r.o., IČO: 144 05 148, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 („CENT CZECH“), druhé dceřiné společnosti, v níž Společnost vlastní podíl o velikosti 100 %, Ing. Petr Pavelka vysvětlil, že společnost CENT CZECH vydává náklady na účetní služby v kvartální výši 3.630 Kč (účetní společnosti CENT CZECH je rovněž Ing. Jan Čepický), přičemž představenstvo navrhuje likvidaci této společnosti, což si podle předloženého rozpočtu vyžádá náklady ve výši 150.000 Kč. Ing. Petr Pavelka akcionáři DOSIRIS potvrdil, že společnost CENT CZECH nevlastní žádný majetek.

Akcionář DOSIRIS se následně dotázal na ekonomické ratio za vynaložením nákladu v (předpokládané) výši 150.000 Kč k likvidaci společnosti CENT CZECH, jejíž provoz Společnost stojí 12.000 Kč ročně.

Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, vysvětlil, že situace je složitější v tom, že se do společnosti CENT CZECH Karel Slavíček, ač v postavení již odvolaného člena představenstva Společnosti, jmenoval jako jednatel. Společnost jej sice následně odvolala, avšak představenstvo neví, zda Karel Slavíček v mezidobí společnosti CENT CZECH nezatížil nějakými závazky. Ing. Petr Pavelka doplnil, že Česká spořitelna navíc s ohledem na nejasnosti ohledně skutečných majitelů Společnosti CENT CZECH odmítla schválit společnosti CENT CZECH otevření běžného podnikatelského účtu, pročez

společnost CENT CZECH nemůže ani podnikat. Představenstvo se proto shodlo na tom, že by bylo nejvhodnější přistoupit ke zrušení společnosti CENT CZECH s likvidací.

Akcionář NG nadnesl myšlenku, zda by nejlepší variantou nebylo společnost CENT CZECH za úplatu ve výši základního kapitálu (1 Kč) prodat Karlu Slavičkovi, který by na takový návrh mohl v zájmu předcházení škod přistoupit.

Akcionář DOSIRIS zopakoval, že za likvidaci nevidí ekonomické opodstatnění, a dotázal se na pohled druhého člena představenstva. Mgr. Petr Zapletal se s tím, co uvedl Ing. Petr Pavelka, zcela ztotožnil a připomněl rizika související s tím, že společnost CENT CZECH může být zatížena Společnosti neznámými závazky.

Akcionář NG se dotázal akcionáře DOSIRIS, jak by podle něj Společnost měla s podílem ve společnosti CENT CZECH naložit, přičemž sám vyjádřil názor, že rozhodovat o likvidaci se mu zdá předčasné, když je zde možnost zkusit oslovit Karla Slavička s návrhem na odkup podílu ve společnosti CENT CZECH.

Akcionář DOSIRIS neodpověděl. V souvislosti s projekcí nákladů vznesl akcionář DOSIRIS dále dotaz na odměnu Ing. Petra Pavelky za výkon funkce jednatele ve společnosti PCB. Ing. Petr Pavelka potvrdil, že tuto funkci vykonává bezplatně a (po debatě akcionářů o vhodnosti zpětného schvalování odměn, jak představenstvo v rámci jiného bodu programu valné hromady navrhuje) že přinejmenším za období do 31. prosince 2022 žádnou odměnu za její výkon požadovat nebude.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, jak velkou část svého času Mgr. Petr Zapletal věnuje jiné agendě než činnosti pro Společnost, Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, uvedl, že Společnosti bude věnovat tolik času, kolik bude zapotřebí k výkonu své funkce s nezbytnou péčí. K doplňujícímu dotazu akcionáře DOSIRIS pak doplnil, že navrhovaná výše odměny byla vypočtena na základě jeho odhadu množství práce, které bude muset pro Společnost vykonávat.

Mgr. Petr Zapletal připomněl, že do představenstva Společnosti byl jmenován především proto, aby zaštiťoval právní agendu, zejména v souvislosti s množícími se spory. Věcné záležitosti týkající se projektu na Pozemcích řeší Ing. Petr Pavelka jako odborník v této oblasti.

Akcionář DOSIRIS se v reakci na uvedené zeptal Mgr. Petra Zapletala, proč je v projekci nákladů Společnosti položka na právní náklady ve výši 180.000 Kč, když spornou agendu zaštiťuje on.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva odpověděl, že k tomu, aby mohl co nejefektivněji využít své znalosti a schopnosti, je zapotřebí, aby měl k ruce ještě nějakého pomocníka. Takovým pomocníkem v tomto případě bude advokátní kancelář Adam Batuna Legal, která bude poskytovat subdodávky právních služeb, aby tyto byly pro Společnost zajištěny v co největší kvalitě.

Následně se rozpoutala debata mezi akcionáři o výši, resp. opodstatněnosti nákladů na dodatečnou právní pomoc Společnosti v situaci, kdy si Společnost platí advokáta, aby zastával funkci člena představenstva. Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, po chvíli akcionáře přerušil a zopakoval, že při zohlednění množství a složitosti probíhajících sporů zkrátka po určité úvaze dospěl k částce 67.000 Kč pokud jde o jeho odměnu s tím, že částka ve výši 180.000 Kč k obstarání dalších potřebných právních služeb mu rovněž přijde adekvátní.

Akcionář NG se dotázal na hodinou sazbu advokátní kanceláře Adam Batuna Legal.

Mgr. Petr Zapletal připomněl, že byl do představenstva Společnosti instalován jako seniorní advokát, přičemž podle jeho názoru poskytuje Společnosti za navrhovanou odměnu více než odpovídající služby.



Pokud jde o odměnu advokátní kanceláře Adam Batuna Legal, tak ta činí 3.000 Kč bez DPH na hodinu, což je naprosto standardní hodinová sazba.

Akcionář DOSIRIS zopakoval myšlenku, zda by pro Společnost nebylo skutečně výhodnější zajistit si právní služby od externího poskytovatele.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, připomněl, že se nad rámec sporné agendy věnuje i další právní agendě, která rovněž stojí čas (včetně například přípravy podkladů na valné hromady apod.).

Akcionář NG připustil, že navrhované aranžmá nemusí být pro Společnost ekonomicky nejvýhodnější, avšak že nevidí východisko za situace, kdy Mgr. Petr Zapletal nemůže současně být členem statutárního orgánu Společnosti a současně jí poskytovat právní služby jako externista.

Akcionář DOSIRIS uvedl, že nesdílí názor, že by Společnosti musel právní služby poskytovat zrovna Mgr. Petr Zapletal, resp. že má naopak od počátku s volbou Mgr. Petra Zapletala problém, mimo jiné též z důvodu střetu zájmů se zájmy Společnosti na jeho straně.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, připomněl, že představenstvo předložilo rozpočet, v rámci něhož navrhuje odměnu pro Ing. Petra Pavelku, odměnu pro Mgr. Petra Zapletala a odhad výdajů na dodatečné právní služby pro Společnost, jejichž případné reálné vynaložení bude představenstvo dokladovat.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, sdělil, že představenstvo nese odpovědnost za veškeré vynaložené náklady a že prostředky Společnosti v žádném případě nejsou ani nebudou využívány k financování sporů majoritního akcionáře NG či jakékoliv jiné osoby.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o níže uvedeném návrhu usnesení. Slova se ujal Mgr. Václav Žalud, odkázal na návrh usnesení uvedený pod bodem 23 pozvánky na valnou hromadu a konstatoval, že k přijetí usnesení je dle ustanovení § 416 odst. 1 ZOK potřeba alespoň dvoutřetinová většina hlasů přítomných akcionářů.

Návrh usnesení (podle bodu 23 pozvánky na valnou hromadu):

*„(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 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 hodnotu 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 6.800.00 Kč na nový základní kapitál Společnosti ve výši 27.600.000. 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](http://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. "

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro: 60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)

Proti: 40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)  
Zdržel se: 0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS.

Valná hromada byla v době hlasování o usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí dvoutřetinové většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení proto nebylo valnou hromadou přijato.

K dotazu přítomného notáře, Mgr. Radima Neubauera, zda jsou nějaké protesty proti výkonu hlasovacího práva, oba akcionáři uvedli, že nikoliv.

Mgr. Václav Žalud následně v souladu s programem nechal akcionáře hlasovat o samostatném zvýšení základního kapitálu Společnosti podle bodu 24 pozvánky na valnou hromadu s tím, že k přijetí usnesení je dle ustanovení § 416 odst. 1 ZOK opět potřeba alespoň dvoutřetinová většina hlasů přítomných akcionářů.

Návrh usnesení (podle bodu 24 pozvánky na valnou hromadu):

*„(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 o částku ve výši 6.800.000 Kč na nový základní kapitál Společnosti ve výši 80.000.000 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](http://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.“*

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro: 60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)  
Proti: 40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)  
Zdržel se: 0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS.

Valná hromada byla v době hlasování o usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí dvoutřetinové většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení proto nebylo valnou hromadou přijato.

K dotazu přítomného notáře, Mgr. Radima Neubauera, zda jsou nějaké protesty proti výkonu hlasovacího práva, oba akcionáři uvedli, že nikoliv.

Mgr. Václav Žalud posléze v souladu s programem nechal akcionáře hlasovat ještě o samostatném snížení základního kapitálu (a použití ostatních kapitálových fondů) Společnosti podle bodu 25 pozvánky na valnou hromadu s tím, že k přijetí usnesení je dle ustanovení § 416 odst. 1 ZOK opět potřeba alespoň dvoutřetinová většina hlasů přítomných akcionářů.

Návrh usnesení (podle bodu 25 pozvánky na valnou hromadu):

*„(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 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 hodnotu 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.*“

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro: 60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)  
Proti: 40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)  
Zdržel se: 0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS.

Valná hromada byla v době hlasování o usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí dvouřetinové většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení proto nebylo valnou hromadou přijato.

K dotazu přítomného notáře, Mgr. Radima Neubauera, zda jsou nějaké protesty proti výkonu hlasovacího práva, oba akcionáři uvedli, že nikoliv.

#### Čtvrtý bod programu – Schválení prodeje podílu Společnosti ve společnosti PCB ve veřejné dražbě

Mgr. Václav Žalud konstatoval, že jelikož nebylo přijato žádné z usnesení navržených představenstvem v rámci projednávání třetího bodu programu, bylo v souladu s pozvánkou přistoupeno k projednání možnosti prodeje podstatné části jmění Společnosti, konkrétně jejího podílu v dceřiné společnosti PCB, a to ve veřejné dražbě.

Mgr. Václav Žalud opět odkázal na pozvánku a nejprve udělil slovo představenstvu, aby případně svůj návrh doplnilo.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, rovněž odkázal na pozvánku na valnou hromadu a připomněl, že se jedná o alternativu pro případ, kdy nedošlo ke zvýšení základního kapitálu Společnosti, jelikož za dané situace Společnost nebude mít prostředky na krytí provozních nákladů.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, čeho by Společnost zamýšleným prodejem měla dosáhnout, Mgr. Petr Zapletal zopakoval, že představenstvo navrhlo schválení prodeje pro případ, že nedojde ke zvýšení základního kapitálu Společnost a Společnost tak nebude mít prostředky na to, aby se udržela v provozu. V takovém případě nezbývá nic jiného než majetek Společnosti prodat, přičemž prodej formou dobrovolné veřejné dražby považuje představenstvo za nejvíce transparentní.

K doplňujícím dotazům akcionáře DOSIRIS Mgr. Petr Zapletal doplnil, že dražbu má představenstvo předběžně projednanou se společností GAVLAS, spol. s r.o., která je renomovanou společností podnikající v této oblasti a již představenstvo vybralo na základě zvážení několika jiných nabídek.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, co se stane v případě, když nebudou prostředky na provoz Společnosti, ale Pozemky se neprodají, Mgr. Petr Zapletal uvedl, že by vyčkal, jak dopadne hlasování, přičemž výstupy z dnešní valné hromady představenstvo posléze vyhodnotí a přijde s návrhem dalšího postupu.

K dotazu akcionáře NG Mgr. Petr Zapletal potvrdil, že odměna společností GAVLAS, spol. s r.o. by se platila pouze v případě, že by se podíl ve společnosti PCB ve veřejné dražbě podařilo zpeněžit.

Akcionář NG k tomu doplnil, že v situaci, kdy Společnost nemá prostředky na provoz, dává smysl přistoupit k likvidaci jejího majetku.

Akcionář DOSIRIS uvedl, že nevidí potřebu Pozemky prodávat, když s nimi nejsou spojeny žádné náklady. Náklady prezentované představenstvem spočívají především v nákladech na development,

v nákladech na odměny členů statutárního orgánu a náklady na probíhající spory. Dotázal se proto představenstva, zda by místo prodeje majetku nebylo vhodnější hledat možnosti úspor.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, uvedl, že mu není jasné, kde by se úsporu daly najít. Představenstvo předložilo rozpočet na dalších osmnáct (18) měsíců, k jehož naplnění potřebuje prostředky. Nebudou-li tyto poskytnuty, představenstvu nezbývá než jediný majetek Společnosti prodat. Prodej cestou veřejné dražby je přitom podle představenstva nejvíce transparentní. Mgr. Petr Zapletal dále připomněl, že prodej Pozemků, resp. podílu ve společnosti PCB ostatně odpovídá i tomu, co akcionář DOSIRIS již dříve požadoval.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na stanovisko dozorčí rady Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, uvedl, že by Společnost měla naplňovat tzv. *going concern*, tzn. rozvíjet svůj majetek, čemuž podle názoru dozorčí rady neodpovídá jeho prosté držení, když pak se majetek nerozmnožuje, ale naopak vlivem (jakkoliv nízkých) provozních nákladů se jeho hodnota snižuje. Pokud tedy Společnost nebude mít prostředky na to, aby rozvíjela svůj majetek, popř. mohla vstupovat do obchodních vztahů, které k tomu povedou, nesplní *going concern* a jedinou variantou bude likvidace. Likvidace přitom, jak jí dozorčí rada chápe, znamená maximálně efektivní a ekonomicky výhodný prodej majetku na trhu.

Tomáš Raška, MBA, LL.M. pokračoval, že dozorčí rada nechápe, jakou jinou alternativu by mělo představenstvo zvažovat, pokud nemá financování od akcionářů, ani jiné příjmy. Jinak by se totiž vystavilo riziku úpadku či hrozícího úpadku, protože zkrátka Společnost v určitý okamžik již nebude mít na to platit své závazky.

Tomáš Raška, MBA, LL.M. rekapituloval, že z jeho pohledu je celá diskuze o tom, jestli Společnost je *going concern*, přičemž *going concern* musí podpořit akcionáři, když Společnost není schopná si zajistit financování na trhu jinak. Jinak se nabízí pouze likvidace Společnosti a efektivní prodej majetku, který ve Společnosti je, přičemž Tomáš Raška, MBA, LL.M. by předpokládal, že akcionář DOSIRIS, který celou dobu se staví proti developmentu na Pozemcích a prezentuje jejich prodej jako vhodnou variantu tuto alternativu přivítá a případně ve své síti kontaktů bude snažit najít zájemce, kteří by měli zájem Pozemky nabýt za adekvátní částku.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na minimální cenu, za kterou by Pozemky měly být prodány, akcionář NG poukázal na pozvánku a uvedl, že nejnižší podání bude stanoveno podle odhadu ceny předmětu dražby (podílu ve společnosti PCB) v místě a čase obvyklé, který si zajistí dražebník.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, doplnil, že se jedná o standardní postup a že v tuto chvíli není schopen vyšší kupní ceny odhadnout.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na daňové dopady prodeje podílu ve společnosti PCB na Společnost se akcionář NG, dozorčí rada i představenstvo shodli, že již bude splněn časový test a že zisk z prodeje podílu tak dani z příjmů podléhat nebude.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, uvedl, že uvedené představuje další výhodu vnesení Pozemků do společnosti PCB s tím, že případný prodej akcií Společnosti by sice rovněž dani z příjmů nepodléhal, avšak v případě podílu ve společnosti PCB je prodávána účast v projektové entitě s čistou historií, což snižuje počet případných nálezů právní prověrky ze strany kupujícího a v souvislosti s tím též rozsah poskytovaných prohlášení a záruk.

K dotazu akcionáře DOSIRIS na předpokládanou cenu podílu ve společnosti PCB Tomáš Raška, MBA, LL.M. uvedl, že konkrétní představu nemá, přičemž doporučením dozorčí rady je skutečně přistoupit k transparentnímu prodeji ve veřejné dražbě.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, zda existuje nějaké historické ocenění Pozemků, Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, uvedl, že v souvislosti s vkladem Pozemků do společnosti PCB byly Pozemky oceněny



na částku ve výši 139.933.000 Kč, avšak připomněl, že takto byly Pozemky oceněny před více než rokem a že GAVLAS, spol. s r.o. si pro účely dražby vyhotoví posudek vlastní, aktuální.

K doplňujícímu dotazu akcionáře DOSIRIS, zda by podle představenstva dával smysl prodej podílu ve společnosti PCB i za situace, kdy by cena byla nižší než zmiňované ocenění Pozemků, Ing. Petr Pavelka vyjádřil názor, že prodej Pozemků, resp. podílu ve společnosti PCB za cenu v místě a čase obvyklou odpovídá postupu s řádnou péčí. Připomněl, že ceny nemovitostí na trhu kolísají a v podstatě se nyní ani predikovat nedají.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, zda nedává smysl s prodejem vyčkat, Ing. Petr Pavelka připustil, že situace na trhu je aktuálně složitá, že Společnosti brzy dojdou peníze, dokonce se tak může dostat do úpadku.

K dotazu akcionáře DOSIRIS, jak se Společnost může dostat do úpadku, Mgr. Lukáš Sobotka odkázal na znaky úpadku. Akcionář NG připomněl, že záporný vlastní kapitál, který Společnost vykazuje, je znakem předlužení.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, se ujal slova a vysvětlil, že pokud budu vycházet z toho, že Společnost nemá finance na to, aby zhodnotila svůj majetek, tak jenom otázkou času, kdy jí musí dojít finanční prostředky. To znamená, že pokud společnost má záporný vlastní kapitál a nemá řešení této situace, tj. nemá příslib financování od akcionářů, tak nenaplnuje předpoklady *going concern*. Pokud jde akcionáři DOSIRIS konkrétně o to, kdy může nastat úpadek, záleží samozřejmě na tom, kdy Společnost spotřebuje finanční prostředky. Navíc insolvenční zákon předpokládá nějaký hrozící úpadek a postup v rámci něj. Dozorčí rada však předpokládá, že Společnost nějaké náklady vždy mít bude, už jen na zpracování účetní závěrky či na vedení sporů, jichž je účastníkem. Už jenom proto se Společnost postupným způsobem může dostat do situace, kdy nebude schopna hradit své závazky. Jestliže se tedy valná hromada není schopná shodnout na tom, jestli bude finančně Společnost podporovat, přijde dozorčí radě celkem logický závěr o tom, že se představenstvo má snažit majetek Společnosti zpeněžit takovým způsobem, aby nedocházelo ke ztrátě. Podle dozorčí rady je v situaci, kdy představenstvo ví, že nedostane další prostředky a že není mezi akcionáři shoda na budoucím rozvoji Společnosti, hrozící úpadek vidět, přičemž je zcela nerozhodné, zda nastane zítra, za tři týdny, za tři měsíce nebo za půl roku.

K doplňujícímu dotazu akcionáře DOSIRIS, odkud by se brali věřitelé Společnosti, Tomáš Raška, MBA, LL.M. uvedl, že Společnost bude mít pluralitu věřitelů minimálně z toho titulu, že má několik dodavatelů, např. platí účetnictví, daňové poradenství. Podle dozorčí rady tak mnohost věřitelů pravděpodobně může nastat.

Akcionář DOSIRIS se následně obrátil na akcionáře NG s dotazem, jestli by nedávalo smysl uložit představenstvu vypracovat nějaký krizový či obdobný plán pro situaci, kdy nedojde ke zvýšení základního kapitálu Společnosti a ani nedojde k prodeji Pozemků, tzn. připravit manažerský plán pro situaci, kdy Společnost má Pozemky, ale nemá navýšený kapitál. Akcionář DOSIRIS by navrhoval v takovém plánu vymezit, které výdaje Společnosti jsou mandatorní, nezbytné a které výdaje je naopak možné redukovat tak, aby se okamžik, kdy Společnosti dojdou finanční prostředky, byl co nejvíce oddálen. Nakonec poznamenal, že si není jistý, zda v tuto chvíli je v souladu s péčí řádného hospodáře ze Společnosti odčerpat třetinu peněz nacházejících se na účtu Společnosti na výplatu odměn členů statutárního orgánu.

Akcionář NG připustil, že krizový scénář by na místě byl a za předpokladu, že se nepřijme navržené usnesení, bude se jím představenstvo muset zabývat. Připomněl ale, že nyní je na stole varianta prodeje Pozemku, přičemž akcionář NG se ztotožňuje se stanoviskem, že v situaci, kdy Společnost nemá prostředky na development, je na místě likvidovat její majetek, činnost Společnosti ukončit a získané peníze rozdělit mezi akcionáře. Akcionář NG pokračoval, že neví, v čem by Společnost posunul nyní krizový scénář, když je zcela zřejmé, že je jenom otázkou času, kdy Společnosti peníze dojdou a k hrozícímu úpadku z důvodu předlužení přistoupí i platební neschopnost, protože Společnost nebude schopna plnit své závazky. Závěrem akcionář NG vyjádřil předpoklad, že Společnost nyní jinou perspektivu nemá, než se zbavit svého majetku, resp. prodat svůj majetek, přičemž pokud k této variantě nedojde, protože navrhané usnesení nebude přijato, bude muset představenstvo předložit akcionářům

nějaký jiný plán, jak bude v této věci dále postupovat a možná přijde na řadu i krizový plán. Na závěre pak opět akcionář NG připomněl, že to byl právě akcionáře DOSIRIS, kdo po prodeji Pozemků neustále volal.

Akcionář DOSIRIS se následně obrátil na představenstvo s dotazem, zda má povědomí o vlastnických poměrech v oblasti, kde se Pozemky nacházejí, a o omezeních váznoucích na okolních pozemcích, resp. o jakýchkoliv právech váznoucích na těchto pozemcích ve prospěch společností ze skupiny Natland.

Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, uvedl, že o ničem takovém neví. Doplnil, že jedním ze sousedních vlastníků je společnost BESEA a.s., IČO: 274 56 421, která na svém pozemku umístila bytový dům. To Pozemky negativně ovlivňuje, protože společnost PCB proti umístění stavby podala odvolání a je připravena se v případě neúspěchu i soudit. Ing. Petr Pavelka pro osvětlení situace doplnil, že společnost BESEA a.s. na svůj pozemek umístila stavbu s vjezdem, který brání přístupu na Pozemky, což společnost PCB nutí vynaložit veškeré prostředky k tomu, aby se uvedený záměr společnosti BESEA a.s. neuskutečnil. Po zopakování dotazu ze strany akcionáře DOSIRIS Ing. Petr Pavelka rozvedl, že podle výpisu z katastru nemovitostí je vlastníkem okolních nemovitostí stále společnost Project Company Alfa, a.s., IČO: 264 84 773, přičemž o korporátní struktuře společnosti Project Company Alfa, a.s. představenstvo nemá informace.

Akcionář NG nahlédnutím do obchodního rejstříku zjistil, že jediným akcionářem společnosti Project Company Alfa, a.s. je nizozemská společnost Praha Haje B.V., registrační číslo: 24326293.

Akcionář DOSIRIS vznesl související dotaz, zda jsou představenstvu známy nějaké okolnosti mající vliv ať již pozitivní či negativní na hodnotu Pozemků, které by souvisely s aktivitami skupiny Natland.

Oba členové představenstva uvedli, že si existence žádných takových okolností nejsou vědomi, a Ing. Petr Pavelka doplnil, že omezení v území, v němž se nacházejí Pozemky, jsou dána územním plánem a pražskými stavebními předpisy.

Akcionář DOSIRIS se následně ještě dotázal představenstvo, zda se někdy setkalo s tím, že by nějakí potenciální zájemci o nabytí Pozemků měli problémy s cenou Pozemků právě v souvislosti s omezeními vznikajícími v důsledku aktivit skupiny Natland.

Členové představenstva k tomu uvedli, že nerozumí otázce, resp. že nevidí její souvislost s projednávanými záležitostmi.

K tomu akcionář DOSIRIS vysvětlil, že diskutován je prodej Pozemků za jejich tržní cenu, přičemž tržní cenu Pozemků samozřejmě může ovlivňovat řada faktorů, včetně případných práv k sousedním pozemkům atd. V minulosti přitom vyplynulo, že současné aktivity skupiny Natland mohou mít výrazný vliv na tržní cenu Pozemků, protože se akcionář DOSIRIS představenstva ptá, jestli je s touto skutečností seznámeno.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, i akcionář NG se následně dotázali akcionáře DOSIRIS, z čeho mělo vyplynout, že by hodnota Pozemků měla být snižována v důsledku aktivit skupiny Natland.

Akcionář DOSIRIS odkázal na jednání s jedním ze zájemců o Pozemky, které se akcionář DOSIRIS účastnil spolu s Tomášem Raškou, MBA, LL.M. Nic konkrétního však v souvislosti s touto zmínkou nezaznělo.

Tomáš Raška, MBA, LL.M., člen dozorčí rady, rekapituloval, že společnost PCB se musí aktivně bránit proti aktivitám vlastníků okolních pozemků, což stojí nějaké náklady Společnost. Společnost tak tyto náklady musí vynakládat bez ohledu na to, zda PCB vyvíjí vlastní developerskou činnost či nikoliv.

V navazující diskusi akcionáře DOSIRIS a představenstva Ing. Petr Pavelka vyjasnil, že náklady ve výši 190.000 Kč na odvolání proti rozhodnutí o umístění záměru společnosti BESEA a.s. již byly

vynaloženy, přičemž Společnost žádné dodatečné náklady v souvislosti s tímto sporem neočekává, ovšem za předpokladu, že odvolání PCB bude úspěšné.

K dotazu akcionáře DOSIRIS následně představenstvo potvrdilo, že veškerý majetek Společnosti představuje podíl o velikosti 100 % ve společnosti CENT CZECH a podíl o velikosti 100 % ve společnosti PCB, která vlastní Pozemky.

V reakci na proběhlou diskusi se ujal slova Tomáš Raška, MBA, LL.M. a uvedl, že dozorčí rada nedoporučuje spekulativní postup spočívající ve snížení provozních nákladů a vyčkávání na změnu okolností v čase. Podle dozorčí rady by to představovalo obrovské riziko, protože se tak Společnost může dostat do výrazně složitější situace, kdy již nebude mít možnost dobrovolně a bez nátlaku učinit likvidním svůj majetek. Je očividné, že se ve Společnosti objevují náklady, které není možné predikovat ani přesně vyčíslit, včetně nákladů na spory, právní zastoupení apod. Pravděpodobně lze přesně odhadnout náklady na účetnictví či daňové poradenství, ale další vstupy Společnost z pohledu dozorčí rady nemá pod kontrolou. To znamená, že pokud se akcionáři nerozhodnou Společnost podpořit a finančně posílit její kapitál tak, aby měla dostatečnou rezervu, tak Společnost nepředstavuje *going concern* a měla by se podle toho zachovat, tj. pokusit se svůj majetek za co nejlepších podmínek v aktuálním čase zpeněžit.

K dotazu Mgr. Václava Žaluda, předsedy valné hromady, oba akcionáři potvrdili, že k navrženému usnesení nevznáší žádné protinávrhy.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o níže uvedeném návrhu usnesení. Slova se ujal Mgr. Václav Žalud a konstatoval, že k přijetí usnesení je dle ustanovení § 416 odst. 1 ZOK potřeba alespoň dvoutřetinová většina hlasů přítomných akcionářů.

Návrh usnesení:

*„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 možným podáním ve výši podle odhadu ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který bude zajištěn dražebníkem.“*

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro:	60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)
Proti:	40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)
Zdržel se:	0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS.

Valná hromada byla v době hlasování o usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí dvoutřetinové většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení proto nebylo valnou hromadou přijato.

Žádný z přítomných akcionářů nevznesl v souvislosti s hlasováním o navrženém usnesení protest.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, následně uzavřel, že došlo k vyčerpání agendy vyžadující přítomnost notáře, a Mgr. Radim Neubauer, přítomný notář, opustil valnou hromadu s příslibem, že oba akcionáři obdrží vyhotovení notářského zápisu pořízeného v průběhu valné hromady.

Pátý bod programu – Schválení smluv o výkonu funkce členů volených orgánů Společnosti



Po krátkém přerušení valné hromady Mgr. Václav Žalud zahájil diskusi návrzích smluv o výkonu funkce mezi Společností a členy jejího představenstva, tj. Mgr. Petrem Zapletalem a Ing. Petrem Pavelkou, které tvoří přílohu č. 10 tohoto zápisu. Opět odkázal na pozvánku a připomněl, že diskuze k této záležitosti již proběhla v rámci projednávání předloženého rozpočtu Společnosti.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, uvedl, že nemá nic dalšího, co by k věci chtěl doplnit.

Akcionář DOSIRIS vznesl dotaz, zda v návaznosti na to, co už na valné hromadě zaznělo a jaká rozhodnutí na ní byla či nebyla přijata, představenstvo či dozorčí rada neaktualizovali svá stanoviska k výši navrhované odměny, ať už té jednorázově čerpané či té opakované. Připomněl, že je navrhována výplata částky ve výši přibližně 250.000 Kč v situaci, kdy na účtu Společnosti je přibližně 650.000 Kč. Nastolil otázku, nakolik je v zájmu Společnosti a na kolik dává ekonomický smysl takové odměny vyplácet v situaci, kdy je zde obava z toho, že by mohlo v brzké budoucnosti dojít k vyčerpání zdrojů Společnosti.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, odpověděl, že se nedomnívá, že by uvedené na navržené odměny mělo nějaký vliv, avšak že valná hromada již probíhá pátou hodinu a že tudíž vše, co na ní zaznělo, není možné takto bez dalšího vyhodnotit. Připomněl, že se jedná o komplexní otázku, a vyhradil si možnost s Ing. Petrem Pavelkou výstupy z valné hromady zanalyzovat a posoudit, jakým způsobem dále pokračovat a ideálně získávat prostředky na další provoz Společnosti.

Akcionáře DOSIRIS proto dal ke zvážení, zda by nedávalo smysl odložit hlasování o dané věci do doby, než si představenstvo záležitost interně posoudí a dá k ní akcionářům nějaké stanovisko.

Akcionář NG žádá od obou členů představenstva ujištění, že ani pokud by Společnost neměla na výplatu jejich odměn, nepodávali by pro nezaplacení odměny insolvenční návrh.

K žádosti akcionáře DOSIRIS sdělil Tomáš Raška, MBA, LL.M. stanovisko dozorčí rady, podle níž nelze spravedlivě očekávat, že členové orgánů Společnosti budou členství v orgánech vykonávat jako volnočasovou aktivitu a nebudou za svou činnost odměňováni. Dozorčí rada předložený návrh odměňování považuje za vhodný, když výše navrhovaných odměn je pod úrovní trhu, přičemž s ohledem na objem majetku Společnosti si dozorčí rada nemyslí, že by docházelo k jejímu nestandardnímu zatěžování.

Tomáš Raška, MBA, LL.M. vyjádřil přesvědčení, že možná lze apelovat na Ing. Petra Pavelku, zda by s ohledem na aktuální situaci byl ochoten přehodnotit návrh vyplacení odměny za uplynulé období, když se očividně jedná o záležitost, která akcionáře DOSIRIS trápí.

Akcionář DOSIRIS se následně dotázal jak představenstva, tak dozorčí rady, proč, když Společnost historicky dlouhodobě fungovala bez nákladů na odměnu statutárních zástupců, je tato otázka poprvé nastolována za špatné ekonomické situace Společnosti, zvláště když neexistuje krizový plán, který by řešil, jak na odměny získat prostředky.

K tomu Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, uvedl, že z jeho strany byl vždy spojen s očekáváním odměny, přičemž to, že taková odměna doposud nebyla placena, je jakýmsi ústupkem ze strany Mgr. Petra Zapletala. Proto také požaduje úhradu alespoň za dva (2) měsíce zpětně. Odměna Mgr. Petra Zapletala tudíž není něco neočekávaného, natož aby vznesení této agendy mělo být nějak načasováno s ohledem na finanční situaci Společnosti, jak naznačuje akcionář DOSIRIS. Připomněl, že platné a účinné uzavření smlouvy o výkonu funkce vyžaduje schválení valnou hromadou, proto také tato agenda byla na její pořad zařazena.

Akcionář DOSIRIS se obrátil na akcionáře NG s dotazem, jestli je za něj postup představenstva v pořádku. Akcionář DOSIRIS připustil, že Mgr. Petr Zapletal od počátku požadavek na odměnu avizoval, přecež ve vztahu k němu vnímá morální závazek Společnosti, avšak doplnil, že od Ing. Petra Pavelky se jedná o „ránu z čistého nebe“. V této souvislosti znovu nadnesl myšlenku, zda Společnost nemá mít

externí právní poradce v plném rozsahu, protože související daňová úspora by dosahovala přibližně 240.000 Kč za rok, což představuje 30 % současných prostředků Společnosti.

Akcionář NG se ještě i v reakci na stanovisko dozorčí rady dotázal Ing. Petra Pavelky, člena představenstva, zda by bylo možné nějak alespoň dočasně, než se situace Společnosti zlepší, omezit odměnu za minulé období, popř. vyplatit pouze její část.

Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, odpověděl, že snížit odměnu za historické období by určitě šlo, avšak připomněl, že působí v představenstvu Společnosti již druhé funkční období a že za tu dobu nemá stále schválenou smlouvu o výkonu funkce, což mu s ohledem na jeho dlouholeté zkušenosti z členství ve statutárních orgánech jiných společností přijde neuvěřitelné.

V reakci na dotaz akcionáře DOSIRIS, zda někdy vůči Ing. Petru Pavelkovi existoval ze strany Společnosti příslib odměny, Ing. Petr Pavelka připomněl, že Karel Slaviček za výkon funkce odměňován byl, zatímco on nikoliv, a že zde i byly snahy tento stav napravit, ale že mu vždy přišlo nedůstojné žádat si o odměnu v situaci, kdy Společnost měla na účtu např. 79.000 Kč apod. S ohledem na to, že nebylo schváleno navržené usnesení o zvýšení základního kapitálu Společnosti, však Ing. Petr Pavelka souhlasil se snížením jeho jednorázové odměny za období od 23. března 2023 do současnosti na polovinu.

Akcionář NG tedy rekapituloval, že jednorázová odměna za minulé období Ing. Petra Pavelky, člena představenstva, ve smyslu čl. 3.3 předloženého návrhu smlouvy o výkonu funkce, by byla snížena na polovinu.

Akcionář DOSIRIS opětovně poznamenal, že Ing. Petra Pavelku nechce v představenstvu Společnosti a neví, za co by měl dostávat odměnu. Uvedl, že jiná by samozřejmě byla situace ve chvíli, když by zde byl nějaký příslib odměny, to by pak odpírání takové odměny bylo neslušné. Akcionář DOSIRIS však zdůraznil, že od Ing. Petra Pavelky na rozdíl od Mgr. Petra Zapletala v životě neslyšel, že by se odměny dožadoval. Akcionář DOSIRIS doplnil, že mu odměna přijde nepřiměřená a že mu z ničeho nevyplývá, že se někdy otázka odměny Ing. Petra Pavelky diskutovala. Doplnil, že z jeho pohledu výplata takové odměny za uplynulé období nedává smysl, protože za dva roky může být potenciálně vznešen obdobný požadavek.

Ing. Petr Pavelka, člen představenstva, následně ještě vyjasnil, že dostal na základě dohody akcionářů jen jednu měsíční odměnu, a to leden roku 2020. V dalším období však již odměna vyplácena nebyla.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o protinávru akcionáře NG, tedy, že smlouva o výkonu funkce s Ing. Petrem Pavelkou, na níž usnesení odkazuje, bude v příloze tohoto zápisu nahrazena smlouvou, v jejímž čl. 3.3 bude jednorázová odměna ve prospěch Ing. Petra Pavelky činit 51.742,50 Kč (místo částky 103.485 Kč navrhované představenstvem). Slova se ujal Mgr. Václav Žalud a konstatoval, že k přijetí usnesení je dle čl. 11.3 stanov potřeba většina hlasů přítomných akcionářů.

Návrh usnesení:

*„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 v podobě odpovídající návrhům, které byly součástí pozvánky, s výjimkou smlouvy o výkonu funkce Ing. Petra Pavelky, kde v článku 3.3 smlouvy bude snížena jednorázová odměna o 50 %.“*

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro:	60 % oprávněných hlasů (12 hlasů)
Proti:	40 % oprávněných hlasů (8 hlasů)
Zdržel se:	0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář NG a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS.

Valná hromada byla v době hlasování o usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí prosté většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení bylo proto valnou hromadou přijato.

Mgr. Václav Žalud, předseda valné hromady, následně konstatoval, že jelikož byl přijat protinávrh akcionáře NG, nebude již hlasováno o původním návrhu představenstva.

Proti tomuto usnesení valné hromady vznesl akcionář DOSIRIS protest s tím, že přijaté usnesení nemohlo být přijato, protože k přijetí jeho bylo zapotřebí většiny hlasů, resp. hlasů minoritního akcionáře, a pokud by tomu tak nebylo, domnívá se akcionář DOSIRIS, že došlo ke zneužití hlasovacího práva majoritního akcionáře tím, že změna programu má aprobovat následné schválení úplaty statutárním orgánům, které je způsobilé Společnosti přivodit nepříznivou ekonomickou situaci.

Mgr. Žalud reagoval, že nebylo hlasováno o změně programu valné hromady, nýbrž o protinávru akcionáře NG, o němž se v souladu s ustanovením § 364 odst. 1 ZOK hlasuje přednostně.

#### Šestý bod programu – Schválení likvidace společnosti CENT CZECH, s.r.o.

Podle programu Mgr. Václav Žalud navrhl přistoupit k dalšímu bodu, kterým je likvidace dceřiné společnosti CENT CZECH, v níž Společnost vlastní podíl o velikosti 100 % na hlasovacích právech a základním kapitálu.

Mgr. Václav Žalud avizoval, že navržené usnesení nebude s ohledem na průběh valné hromady podpořeno ze strany akcionáře NG, avšak dal prostor představenstvu, aby se k věci případně vyjádřilo. Doplnil, že z rozpravy podle akcionáře NG vyplynulo, že by před započítáním likvidace mělo být zváženo jiné řešení.

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva, odkázal na pozvánku a poděkoval za doporučení dalšího postupu, kterého se představenstvu dostalo ze strany akcionářů.

Akcionář DOSIRIS uvedl, že si rovněž nepřeje nic doplnit.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o níže uvedeném návrhu usnesení. Slova se ujal Mgr. Václav Žalud a konstatoval, že k přijetí usnesení postačí dle čl. 11.3 stanov většina hlasů přítomných akcionářů.

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.“*

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování:

Pro:	0 % oprávněných hlasů
Proti:	100 % oprávněných hlasů (20 hlasů)
Zdržel se:	0 % oprávněných hlasů

Mgr. Václav Žalud konstatoval výsledky hlasování, s tím že pro přijetí navrženého usnesení nehlasoval nikdo a proti přijetí navrženého usnesení hlasoval akcionář DOSIRIS i akcionář NG.

Valná hromada byla v době hlasování o usnesení usnášení schopná, k přijetí usnesení bylo zapotřebí prosté většiny přítomných hlasů. Navržené usnesení proto nebylo valnou hromadou přijato.

Nikdo z přítomných akcionářů nevznesl v souvislosti s hlasováním o navrženém usnesení protest.

#### Pátý program – Závěr



Mgr. Václav Žalud uzavřel, že usnesení zařazená na program valné hromady tímto byla vypořádána. V souladu s pozvánkou však udělil ještě slovo představenstvu k informování akcionářů o nesrovnalostech ve stavu pokladny Společnosti.

Představenstvo pouze odkázalo na to, co bylo uvedeno v pozvánce.

Předseda valné hromady následně konstatoval, že na pořadu jednání nejsou žádné další body a valnou hromadu ve 14:32 hod ukončil.

Akcionář DOSIRIS současně rovnou požádal o poskytnutí zápisu z této valné hromady.

V Praze dne 26. července 2023



Jméno: **Mgr. Václav Žalud**  
Funkce: předseda valné hromady



Jméno: **Tomáš Fárník**  
Funkce: zapisovatel



Jméno: **Mgr. Václav Žalud**  
Funkce: ověřovatel zápisu



**Příloha č. 1**  
**POZVÁNKA NA VALNOU HROMADU SPOLEČNOSTI**





# 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 protinavrhy.
- [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 usnášeníschopnosti 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 usnášeníschopnosti 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 Společnosti (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 Společnosti<sup>1</sup>, 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 dokumentací 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.<sup>2</sup>
- [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 zastavením 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.<sup>3</sup> 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).

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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](http://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](http://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 záležitosti, 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 Společnost, 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 navrhané 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 vložením 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. Zapletala 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







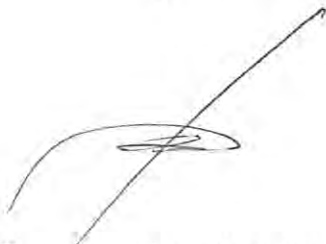
Návrh představenstva společnosti Centrum Háje, a.s. na úhradu účetní ztráty

Představenstvo na svém zasedání dne 26. 5.2023 projednalo účetní závěrku a konstatuje, že za rok 2022 **nebylo v rámci hospodaření společnosti dosaženo žádného zisku.**

Účetní ztráta za rok 2022 činí – 55,224.935,37 Kč, představenstvo navrhuje, aby **ztráta byla převedena na účet neuhrazených ztrát z minulých let.**

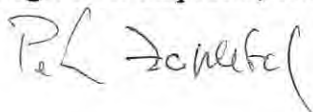
V návaznosti na vykázanou ztrátu se dividendy ani tantiemy nepovolují.

Za představenstvo společnosti Centrum Háje, a.s.:



Ing. Petr Pavelka, člen představenstva

Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva





## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Centrum Háje, a.s.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Rohanské nábřeží 671/15  
Praha 8  
186 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		28369955

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	102 664	81 801	20 863	103 636
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	98 124	78 734	19 390	97 795
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	80 166	78 734	1 432	97 795
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				17 629
B.II.1.1.	Pozemky	16				17 629
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	80 166	78 734	1 432	80 166
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	80 166	78 734	1 432	80 166
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	17 958		17 958	
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	17 638		17 638	
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	320		320	
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				



Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva <span style="float:right">Součet C.I. až C.IV.</span>	37	4 540	3 067	1 473	5 830
C.I.	Zásoby <span style="float:right">Součet I.1. až I.5.</span>	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky <span style="float:right">Součet II.1. až II.3.</span>	46	3 316	3 067	249	5 444
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	3 316	3 067	249	5 444
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	370	121	249	
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	2 946	2 946		5 444
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64				2
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	2 946	2 946		5 442
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

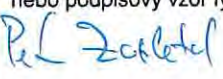
Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	1 224		1 224	386
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	2		2	28
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 222		1 222	358
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				11
D.1.	Náklady příštích období	75				11
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
a	b	c	5	6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	20 863	103 636
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	20 801	76 026
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	74 000	74 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	74 000	74 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	14 511	14 511
A.II.1.	Ažio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	14 511	14 511
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	14 511	14 511
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	321	322
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	321	322
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-12 806	-12 477
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-12 806	-12 477
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-55 225	-330
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	62	27 601
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		23 801
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		23 801

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	62	3 800
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108		
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I.9.	Závazky – ostatní		119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	62	3 800
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	62	46
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133		3 754
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137		
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		
C.II.8.7.	Jiné závazky		140		3 754



Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141		9
D.1.	Výdaje příštích období	142		9
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 25.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		28369955

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Centrum Háje, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Rohanské nábřeží 671/15

Praha 8

186 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	215	156
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	215	156
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Upravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	78 765	121
E. 1.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	78 765	
E. 1.1.	- Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	- Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	78 765	
E. 2.	Upravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Upravy hodnot pohledávek	19		121
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	-23 778	21
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	23	21
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-23 801	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-55 202	-298

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly      Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku      Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy      Součet VI.1. až VI.2.	39	37	180
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	7	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	30	180
I.	Upravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady      Součet J.1. až J.2.	43	38	188
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	38	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		188
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	22	24
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)      IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-23	-32
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)      * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-55 225	-330
L.	Daň z příjmů      Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)      ** (ř. 49) - L.	53	-55 225	-330
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)      ** (ř. 53) - M.	55	-55 225	-330
*	Cistý obrát za účetní období      I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	37	180

Sestaveno dne: 25.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou <i>P. K. Zeman</i>
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování	Pozn.:

# Centrum Háje, a.s.

## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ROZVAHOVÝ DEN: 31.12.2022

ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2022 - 31.12.2022

Obchodní firma: **Centrum Háje, a.s.**  
(do 7.4.2022 MELIT a.s.)

Zápis do obchodního rejstříku: **B 14155** vedená u rejstříkového soudu v Praze

Datum vzniku: 20. března 2008

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 6, 186 00  
(do 7.4.2022 Politických vězňů 912/10, Praha 1, 110 00)

Právní forma: akciová společnost

IČ: 283 69 955

Předmět činnosti: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování jiných, než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Předmět podnikání: - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán: - Ing. Petr Pavelka, člen představenstva  
- Mgr. Petr Zapletal člen představenstva (od 14.9.2022)  
(do 23.3.2022 Karel Slavíček, člen představenstva, od 23.3.2022 do 14.9.2022 Ing. Ivan Ševeček, člen představenstva)

Dozorčí rada: - Tomáš Raška, člen dozorčí rady (od 23.3.2022)  
- Mgr. Lukáš Sobotka, člen dozorčí rady (od 23.3.2022)  
(do 23.3.2022 Mgr. David Chrbját, člen dozorčí rady a Ing. Ivan Ševeček, člen dozorčí rady)

Základní kapitál účetní jednotky: 74.000.000,-- Kč, zcela splacen, 20 ks na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 3 700 000,00 Kč. Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem valné hromady.

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:  
V účetním období nebyly zapsány žádné změny v Obchodním rejstříku.

Orgány korporace jsou: Valná hromada, Představenstvo, Dozorčí rada.



# Centrum Háje, a.s.

## A) OBECNÉ ÚDAJE

### 1) Průměrný počet pracovníků během účetního období a výše osobních nákladů

Účetní jednotka neměla v průběhu účetního období zaměstnance.

### 2) Operace se spřízněnými stranami

- a) Výše zápůjček, úvěrů vč., záloh, záruk a ostatních plnění poskytnutých  
Viz oblast Doplňující informace k bilanci a výkazu zisku a ztráty.
- b) Výše odměn členů orgánů (bez zdravotního a sociálního pojištění) – v tis. Kč  
Nevyskytuje se.
- c) Operace, které nebyly uskutečněny za běžných tržních podmínek vč. objemu  
Žádné operace nebyly uskutečněny za neběžných tržních podmínek, ani nevznikl rozdíl oproti běžným podmínkám dle §23 (7) zákona č. 586/1992 Sb..
- d) Název a sídlo obchodní korporace či družstva, v nichž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním kapitálu – respektive i uzavřené smlouvy o ovládnutí
  - 1) Project Company Beta, s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČ: 14169941, podíl 100%,
  - 2) CENT CZECH, s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČ: 14405148, podíl 100%.
- e) Výše půjček, úvěrů, poskytnutých záruk a ostatních plnění osobám spojeným, jak v peněžní, tak v naturální formě (poskytnuté účetní jednotkou)  
Viz oblast Doplňující informace k bilanci a výkazu zisku a ztráty.

## B) POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY

### 1) Právní rámec

Účetní závěrka je sestavena dle českých účetních předpisů, tj. zákona č. 563/1991 Sb. v platném znění, vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění a českých účetních standardů pro podnikatele, za předpokladu nepřetržitého trvání, protože nám nejsou známy žádné skutečnosti, které by společnost omezovaly nebo jí zabraňovaly v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

- Účtový rozvrh nebyl modifikován oproti běžným zvyklostem.
- Účetní jednotka nepoužívá žádné výjimky, odchylky od metod daných výše uvedených postupů účtování.

Při oceňování majetku a dluhů a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ:

- \* Veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.
- \* Rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a dluhů a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.

# Centrum Háje, a.s.

## 2) Způsob oceňování a odpisování

Způsoby oceňování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok běžné období. Při oceňování majetku a dluhů a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ:

- \* Veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.
- \* Rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a dluhů a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.

### a) Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Účetní jednotka rozhodla o hodnotovém limitu ve výši Kč 60.000,-- Kč včetně.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu v případě, že se jedná o technické zhodnocení definované v zákoně o dani z příjmů. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý nehmotný majetek (do 60 000,-- Kč) se nevykazuje v rozvaze a účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů. Majetek pod tuto hodnotu je zahrnut rovnou do nákladů na účtu 518.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Účetní jednotka rozhodla o hodnotovém limitu ve výši Kč 80.000,-- Kč včetně.

Dlouhodobý majetek pořízený vlastní činností se oceňuje na úrovni vlastních nákladů.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. v případě, že se jedná o technické zhodnocení definované v zákoně o dani z příjmů. Technické zhodnocení nesplňuje všechny požadavky na technické zhodnocení z pohledu celého účetního období se evidují v jednorázových nákladech (účet 548). Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek do 80 000,-- Kč se nevykazuje v rozvaze, účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů. Majetek po tuto hodnotu je zahrnut do jednorázových nákladů na účtu 501.

Účetní jednotka zahajuje odpisování dlouhodobého majetku v kalendářním měsíci po datu zařazení majetku do užívání.

Dlouhodobý majetek se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Daňové odpisy jsou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů maximální - používají se tyto propočty: lineární

# Centrum Háje, a.s.

b) Zásoby nakupované

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami, zahrnujícími fakturovanou částku a vedlejší náklady (přepravné cizí i vlastní, clo) – účetní jednotka nevykazuje tento majetek.

c) Zásoby vytvořené vlastní činností

Účetní jednotka nevykazuje tento majetek.

Zásoby v rámci jednoho syntetického účtu

Do pořizovací ceny nakupovaných zásob se zahrnují:

- přeprava
- provize
- clo
- pojistné
- skonto
- aktivace přepravného v případě vlastní dopravy

d) Cenné papíry

cenné papíry se oceňují pořizovací cenou.

e) Nedokončená výroba a výroba

se oceňuje ve vlastních nákladech, tj. v přímých nákladech, popř. včetně výrobní režie.

f) Zboží na skladě

je oceněno v pořizovacích cenách. V r. 2022 nebylo vykázáno.

g) Nezafakturované dodávky

se ocení podle uzavřené smlouvy, popř. odhadem.

h) Pohledávky

se účtují v nominální hodnotě, respektive v ceně pořizovací. Pochybné pohledávky se snižují pomocí opravných položek, účtovaných na vrub nákladů, na svou realizační hodnotu.

i) Peněžní prostředky

Účetní jednotka za peněžní prostředky považuje hotovost nebo stav na bankovním účtu.

j) Dluhy

jsou vykázány v nominální hodnotě. Za krátkodobé dluhy a úvěry se ve výkaznictví považuje i část dlouhodobých položek, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

k) Základní kapitál

se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku u příslušného obchodního soudu.

# Centrum Háje, a.s.

## l) Finanční nájem

se zachycuje tak, že leasingové splátky jsou účtovány pomocí časového rozlišení do nákladů. V Dlužích jsou vykázány pouze splatné dluhy z titulu finančního nájmu - nikoliv za celé období. Tento způsob pořízení majetku nebyl využit.

## m) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

reprodukční pořizovací cena odpovídá kvalifikovanému ocenění příslušného majetku v daném čase. V běžném roce nebyly reprodukční ceny použity.

## 3) Způsob stanovení oprávek, opravných položek

Opravné položky a oprávky vytvářené na vrub nákladů (bez členění daňově a nedaňově), vychází se z individuálního posouzení.

Dlouhodobý majetek – opravné položky jsou tvořeny. Výše oprávek vychází z odpisového plánu.

Finanční investice – opravné položky se neuvažují

Pohledávky – opravné položky respektují faktor času - k pohledávkám po lhůtě splatnosti déle jak 12 měsíců se vytváří celková 100% opravná položka, k pohledávkám po lhůtě splatnosti déle jak 6 měsíců se vytváří celková 50% opravná položka. Zdrojem informací je výsledek dokladové inventury pohledávek. Na pohledávky z titulu smluvních pokut, úroků z prodlení, záruk, jsou stanoveny účetní opravné položky ve výši 100 %

V tis. Kč

Položka	D H M	DNM	DFM	Zásoby	Pohledávky
Počátek minulého období	0				2 916
Tvorba					121
Rozpuštění					0
Konec minulého období	0				3 037
Tvorba	78 734				30
Rozpuštění	0				0
Konec běžného období	78 734				3 067

Účetní jednotka má vytvořenou 100% opravnou položku na pohledávku poskytnutou zahraniční právnické osobě, kde nebyl doložen písemný dodatek o prodloužení splatnosti a k pohledávce po splatnosti.

Účetní jednotka vytvořila v roce 2022 k nedokončenému dlouhodobému majetku opravnou položku z důvodu omezené kontroly nad tímto aktivem.

Opravné položky vytvářené na vrub daňových nákladů (ve smyslu ustanovení zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů): nebyly vytvořeny.

## 4) Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro přepočet majetku a dluhů vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán tento kurz:

Přepočet ke dni uskutečnění účetního případu



# Centrum Háje, a.s.

## 1) Denní kurz

Den uskutečnění účetního případu pro účely výpočtu kurzových rozdílů:

- den vystavení faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou, uvedený na faktuře a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den přijetí faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den příjmu nebo vydání hotovosti podle pokladního dokladu,
- den provedení finanční operace (vklad nebo výběr z bankovního účtu, čerpání nebo splacení bankovního úvěru) podle výpisu z účtu z banky,
- den poskytnutí zálohy a den jejího vyúčtování, popř. vrácení,
- den vyhotovení účetního dokladu, popř. den uskutečnění účetního případu, není-li shodný se dnem vyhotovení účetního dokladu, v ostatních případech.

## Přepočet ke dni sestavení účetní závěrky

Používá se výhradně:

Denní kurz (platný v den, ke kterému se sestavuje účetní závěrka)

= *Směnný kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou.*

## 5) Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a dluhů, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou; popis použitého oceňovacího modelu

Účetní jednotka nestanovuje reálnou hodnotu u majetku a dluhů. Účetní jednotka:

- nemá podíly s rozhodující účastí nebo podstatným vlivem na jiném subjektu
- nevlastní žádné deriváty
- žádný majetek a ani dluhy nejsou zajištěny deriváty.

## 6) Změny účetních metod (příp. odchylky od účetních metod) a výkaznictví oproti předchozímu účetnímu období

V průběhu účetního období nedošlo ke změně v použitých účetních metodách.

## 7) Informace o událostech mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky, a to včetně kvantifikace ekonomických dopadů

Válečný konflikt na Ukrajině

Účetní jednotka není přímo zasažena probíhajícím konfliktem, vliv budou mít nepřímé dopady, které budou promítnuty do navazujících účetních období.

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K BILANCI A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY

Významné položky pro hodnocení finanční, majetkové a důchodové pozice podniku a pro analýzu výkazů a tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazů zisků a ztráty

- Významné události: Splacení jistiny od právnické osoby, splacení úvěru vč. úroků právnické osobě, založení dvou dceřiných společností, vložení pozemků do dceřiné

# Centrum Háje, a.s.

společnosti, vytvoření opravné položky k nedokončenému dlouhodobému hmotnému majetku, zrušení ostatních rezerv.

- Realizované kompenzace: 0
- Účetní jednotky není součástí konsolidačního celku.
- Účetní jednotka neuzavřela se spřízněnou stranou transakce, které jsou významné, a ani transakce, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek
- Na ř. 26 aktiv jsou zachyceny pořizovací výdaje k budoucím investicím a související opravná položka
- Na ř. 28 aktiv jsou zachyceny podíly ve společnostech Project Company Beta, s.r.o. a CENT CZECH, s.r.o.
- Na ř. 29 aktiv jsou zachyceny zápůjčky poskytnuté dceřiným společností
- Na ř. 67 aktiv jsou zachyceny poskytnuté úvěry včetně úroků korporaci LAUDIBLE LIMITED TRADING, splatnost smlouvy – po splatnosti (vytvořena opravná 100% opravná položka)
- Na ř. 87 pasiv jsou vykázány oceňovací rozdíly, které vznikly v rámci fúze a poskytnuté přípatky mimo rámec ZK

## 1) Dlouhodobý majetek (v tis. Kč)

Majetek	stav na počátku období	Přírůstky		Úbytky		konečný stav
		Nákup +	Aktivace, přecenění a ostatní +	Prodej -	Vyřazení a ostatní -	
Pozemky	17 629				17 629	0
Nedokončený hmotný majetek	80 166				78 734	1 432

Na účtu nedokončeného hmotného majetku jsou zachyceny náklady spojené s investicí výstavby. V roce 2022 byla k těmto nákladů vytvořena opravná položka, která v sobě zohledňuje míru nejistoty související s ekonomickou využitelností tohoto majetku.

- Zatížení majetku zástavním právem  
Nevyskytují se.
- Rozpis majetku neuvedeného v účetnictví  
Jedná se o majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a pořizovací cenou do 40 tis. Kč. Účetní jednotka nevlastní takový majetek.
- Podmíněné nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí  
V účetní jednotce nebylo vykázáno.
- Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví  
Nevyskytuje se.

# Centrum Háje, a.s.

## 2) Majetek pořízený formou finančního leasingu

Účetní jednotka žádný majetek nepořizovala formou finančního leasingu.

## 3) Finanční aktiva oceňované ekvivalencí

Nevyskytuje se.

## 4) Pohledávky

V tis. Kč

Pohledávky - splatnosti	minulé období	běžné období
<b>Celkem z účetnictví (výkaz řádek rozvahy – ř. 057)</b>	8 481	3 316
Z toho ve splatnosti nad 1 rok	0	0
Z toho ve splatnosti do 1 roku	2	279
Z toho po splatnosti	8 479	3 037
Rozpis po splatnosti:		
- do 90 dnů po splatnosti	0	0
- od 90 do 180 dnů po splatnosti	0	0
- od 180 do 365 dnů po splatnosti	5 442	0
- nad jeden rok po splatnosti	3 037	3 037
- se splatností do 31.12.1994	0	0

Pozn. Kromě plně oprávkovaných pohledávek byly zbylé pohledávky po splatnosti v roce 2022 uhrazeny.

### a) Pohledávky kryté věcnými zárukami, příp. jinak jištěné

Nejsou.

### b) Poskytnuté záruky

Nejsou.

### c) Dlouhodobé pohledávky

Nejsou.

### d) Finanční aktiva

Nejsou.

### e) Pohledávky se splatností delší než 5 let

Nejsou.

### f) Rozpis pohledávek po přepočtu na Kč

Účetní jednotka nemá ke dni sestavení účetní závěrky pohledávky v cizí měně.

## 5) Ostatní aktiva a dohadné položky

Ostatní aktiva zahrnují především časové rozlišení pojištění. Jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

# Centrum Háje, a.s.

## 6) Vlastní kapitál

### a) Základní kapitál – akciová společnost – beze změny

V celých Kč

Podíl	Počet	Nominální výše	Nesplacená část	Lhůta splatnosti
na jméno v listinné podobě	20	3 700 000	0	-
Celkem Rok 2022	20	3 700 000	0	-

### b) Ostatní kapitálové fondy

Účetní jednotka eviduje z minulých období příplatek mimo rámec základního kapitálu poskytnutý akcionáři ve výši 400 tis. Kč.

### c) Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly, které vznikly v rámci fúze, jsou zachyceny na účtu ostatních kapitálových fondů.

### d) Jiný výsledek hospodaření

Neuvažuje se.

### e) Neuhrazená ztráta

Stále vykazována.

### f) Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období

V tis. Kč

Položka	Základní kapitál	Rezervní fond	Ost. fondy, přecenění a HV	Vlastní kapitál
K 1.1.2022	74 000	322	1 704	76 026
Zvýšení	0	0	0	0
Snížení	0	0	-55 225	-55 225
K 31.12.2022	74 000	322	-53 521	20 801

## 7) Základní kapitál

### a) Informace o nabytí vlastních akcií

Nevyskytuje se.

### b) Informace o vydaných podílech, změně v průběhu období

Nevyskytuje se.

### c) Informace o vyměnitelných dluhopisech

Nevyskytuje se.

### d) Rozdělení hospodářského výsledku předcházejících období

Za minulé období byl vykázán hospodářský výsledek ve výši – - 329 625,98- Kč. Účetní ztráta byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let



# Centrum Háje, a.s.

Za běžné období byl vykázán hospodářský výsledek – - 55 224 935,37- Kč, předpokládané rozdělení je převedení hospodářského výsledku v plné výši na účet neuhrazené ztráty minulých let.

## 8) Rezervy

V tis. Kč

Druh rezervy	Stav na počátku období	Tvorba	Rozpuštění	Stav ke konci období.
Účetní rezervy	23 801	0	23 801	0
Daňové rezervy:				

Účetní rezervy jsou tvořeny na tato rizika: účetní rezerva byla zrušena.

## 9) Závazky – dluhy

### a) Rozpis dle splatnosti

V tis. Kč

Dluhy - splatnosti	minulé období	běžné období
<b>C e l k e m z účetnictví (výkaz řádek C.II 4 rozvahy – ř. 51)</b>	46	62
Z toho ve splatnosti nad 1 rok	0	0
Z toho ve splatnosti do 1 roku	1	4
Z toho po splatnosti	44	58
Rozpis po splatnosti:		
- do 90 dnů po splatnosti	8	0
- od 90 do 180 dnů po splatnosti	0	0
- od 180 do 365 dnů po splatnosti	36	58
- nad jeden rok po splatnosti	0	0
- se splatností do 31.12.1994	0	0

### b) Dluhy na pojištění a daňové nedoplatky

Nejsou.

### c) Dluhy kryté věcnými zárukami, formami zajištění

Nejsou.

### d) Dluhy nevyúčtované v účetnictví, podmíněné dluhy, poskytnuté věcné záruky, penzijní závazky

Nejsou.

### e) Rozpis závazků a dluhů po přepočtu na Kč

Účetní jednotka nemá ke dni sestavení účetní závěrky dluhy ani závazky v cizí měně.

# Centrum Háje, a.s.

## 10) Rozpis poskytnutých úvěrů

V celých Kč

vydlužitel	Splatnost	minulé období	Běžné období
LAUDIBLE LIMITED Smlouva o úvěru	Po splatnosti		2 916 111,11 (vč. úroků)

## 11) Odložená daň

Účetní jednotka v roce 2022 neúčtovala o odložené dani.

## 12) Rozdělení tržeb podle druhů činnosti jakož i podle zeměpisného umístění

V tis. Kč

Druh činnosti	Tuzemsko			Zahraničí		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Výnosy z pronájmu	0	0	0	0	0	0
Úroky z půjček a	206	180	37	0	0	0
Ostatní	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>206</b>	<b>180</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Podpisový záznam

Datum vyhotovení	Osoba odpovědná za účetnictví – statutární orgán
25.05.2023	Ing. Petr Pavelka, člen představenstva Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva

*P. Zapletal*



## **ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

**mezi společností Centrum Háje, a.s. (původně s obchodním názvem MELIT a.s.) jako osobou ovládanou a Natland Group, SE, jako ovládající v účetním období roku 2022.**

V souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jako „zákon“) v platném znění, členové představenstva **Centrum Háje, a.s. (původně s obchodním názvem MELIT a.s.)**, IČ: 28369955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha I, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 14155, zpracovali **zprávu o vztazích** mezi společností **Natland Group, SE**, jako osobou ovládající (dále jen „Osoba ovládající“) a společností **Centrum Háje, a.s.** jako osobou ovládanou (dále také „Osoba ovládaná“ nebo „Společnost“) a mezi Osobou ovládanou a ostatními osobami ovládanými Osobou ovládající.

### **Osoba ovládaná**

**Centrum Háje, a.s.**, IČ: 28369955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00 (dále také jen „Ovládaná osoba“)

### **Osoba ovládající**

**Natland Group, SE**, IČ: 02936992, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále také jen „Ovládající osoba“)

### **Osoby ovládané stejnou Ovládající osobou tvořící skupinu**

**Natland Management, s.r.o.**, IČ: 03018164, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**ECFS Credit Fund SICAV, a.s.**, IČ: 10719857, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**CPCFS a.s.**, IČ: 05921287, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Natland Bonds s.r.o.**, IČ: 08327343, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Prague City Golf, s.r.o.**, IČ: 01484397, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5

**Prague City Golf - Service, s.r.o.**, IČ: 24791873, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5

**Prague City Golf support, s.r.o.**, IČ: 09960937, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5

**Natland investiční fond SICAV, a.s.**, IČ: 24130249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Natland Real Estate, a.s.**, IČ: 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**N Tower, a.s.**, IČ: 29192854, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno

**REALITY INVEST, spol. s. r. o.**, IČ: 36021164, se sídlem Mičinská cesta 35, Banská Bystrica 974 01, Slovenská republika

**Projekt Dukelská, a.s.**, IČ: 14047543, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Projekt Laurinova, s.r.o.**, IČ: 14046083, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Harfa s.r.o.**, IČ: 25060341, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**TISOVERA, s.r.o.**, IČ: 01480928, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8

**Natland EPI, s.r.o.**, (původně Natland Pozemková, s.r.o.) IČ: 10836586, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Gaspera s.r.o.**, IČ: 24793078, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**GRIBALD, s.r.o.** IČ: 14258960, se sídlem Doudova 258/3, Podolí, 147 00 Praha 4

**Effundam, s.r.o.**, IČ: 09658530, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8



## Centrum Háje, a.s.

**BELLO spol. s r.o.**, IČ: 63149061, se sídlem Praha - Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 11000  
**Natland Energo Holding, a.s.**, IČ: 05858194, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Company New a.s.**, IČ: 08111979, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**IFISEKO s.r.o.**, IČ: 08208077, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno  
**Gauss Algorithmic, a.s.**, IČ: 24224901, se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno  
**CleverMaps, a.s.**, IČ: 03728277, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
**CleverFarm, a.s.**, IČ: 05215480, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
**Pohledávky FFT, s.r.o.**, IČ: 07709137, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Natland Pohledávková II. s.r.o.**, IČ: 07558040, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Natland Pohledávková IV. s.r.o.**, IČ: 09001051, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Moře půdy, spol. s r.o.**, IČ: 03113833, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
**ORION 001, a.s. v likvidaci**, IČ: 27960021, se sídlem Rooseveltova 166/10, 160 00, Praha 6 – Bubeneč  
**LiSdT, SE v likvidaci**, IČ: 05101603, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Manconata a.s. v likvidaci**, IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Způsob ovládnání:** Společnosti jsou ovládány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka. Podíl na hlasovacích právech připadající na Ovládající osobu umožňuje jmenovat a odvolat většinu členů statutárních orgánů těchto ovládaných osob.

### **Propojené osoby ovládané Ovládající osobou prostřednictvím ovládaných osob tvořících skupinu**

**PCGR by GP s.r.o.**, IČ: 17241774, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5  
**EC Financial Services, a.s.**, IČ: 24243744, se sídlem Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany  
**ClubHouse a.s.**, IČ: 27887847, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**ClubHouse Phase II, a.s.**, IČ: 28410173, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Lipenecký statek a.s.**, IČ: 02572486, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**VILMOT s.r.o.**, IČ: 27445470, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**BP Veveslavín, a.s.**, IČ: 27393283, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8  
**PALIVA JS, s.r.o.**, IČ: 26380811, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8  
**Rezidence Kubištova s.r.o.**, IČ: 04555791, se sídlem Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1  
**Salaso, s.r.o.**, IČ: 01939289, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno  
**EKOKLIMA a.s.**, IČ: 00474835, se sídlem Jeřábkova 730, 399 01 Milevsko  
**EKOklimaVENT s.r.o.**, IČ: 09796240, se sídlem Petrovická 674, 399 01 Milevsko  
**Energo Příbram, s.r.o.**, IČ: 06122108, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram  
**Natland Energo Management s.r.o.**, IČ: 01396391, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Teplo Příbram s.r.o.**, IČ: 10664637, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram  
**Olivia Fashion, s.r.o.**, IČ: 09656227, se sídlem Balbínova 223/5, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
**SODAT Technologies, a.s.**, IČ: 25323989, se sídlem Lidická 700/19, Veveří, 602 00 Brno  
**Výroba a prodej tepla Příbram a.s. v likvidaci**, IČ: 28179498, se sídlem Žežická 181, Příbram VII, 261 01 Příbram  
**Project Company Beta, s.r.o.**, IČ: 14169941, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8  
**CENT CZECH, s.r.o.**, IČ: 14405148, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8

**Způsob ovládnání:** Propojené osoby uvedené výše jsou ovládány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka.

## Centrum Háje, a.s.

### 2. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období, tj. od **1. ledna 2022 do 31. prosince 2022** (dále jen „Účetní období“).

### 3. Úloha Osoby ovládané

Ovládaná osoba je mateřskou společností s podílem 100 % na základním kapitálu společnosti Project Company Beta, s.r.o., IČ: 14169941 a 100 % na základním kapitálu společnosti CENT CZECH, s.r.o., IČ: 14405148. Ve vztahu k těmto společnostem je řídicí osobou. Předmětem činnosti je zejména udržitelná správa majetku. Úlohou Ovládané osoby je držení a správa majetku také v dceřiných majetkových účastech.

### 4. Přehled jednání učiněných na popud Ovládající osoby

Ovládaná osoba v účetním období neuskutečnila žádné jednání v zájmu Ovládající osobou ovládaných osob, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby ve smyslu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

### 5. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládaná osoba	Propojená osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
Natland Management, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o poskytování služeb	15.07.2022

### 6. Způsob a prostředky ovládnání Osoby ovládané ze strany Osoby ovládající:

Osoba ovládající je od 27. 5.2015 vlastníkem obchodního podílu o velikosti 60% odpovídajícímu vkladu na základním kapitálu ve výši 44,400.000,- Kč, který byl plně splacen, a měla v daném období tomu odpovídající podíl na hlasovacích právech. Osoba ovládaná nebyla podrobena jednotnému řízení ze strany Osoby ovládající, tj. vztah ovládnání byl realizován při výkonu práv Osoby ovládané jako většinového společníka.

### 7. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu Osoby ovládající nebo Propojené osoby

Ovládaná osoba	Ovládající osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
Project Company Beta, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o úvěru 10 tis. Kč	2.5.2022
Project Company Beta, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o úvěru 1,000 tis. Kč	26.7.2022
CENT CZECH, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o úvěru 200 tis. Kč	20.12.2022

#### Osoby odpovědné za zpracování zprávy:

člen představenstva: Ing. Petr Pavelka, dat. nar. 1. března 1963, Na sádce 1747/5, Chodov, 149 00 Praha 4

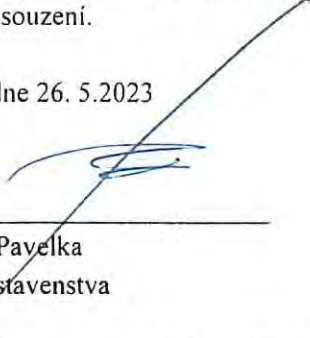
člen představenstva: Mgr. Petr Zapletal, dat. nar. 21. července 1974, Počernická 3225/2a, 100 00 Strašnice, Praha 10

# Centrum Háje, a.s.

## Prohlášení:

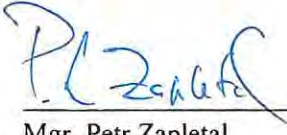
Jako členové statutárního orgánu ovládané Společnosti prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě odpovídají skutečnosti a že nebyly vynechány žádné podstatné informace, které by mohly ovlivnit správné a přesné posouzení.

V Praze dne 26. 5.2023



---

Ing. Petr Pavelka  
člen představenstva



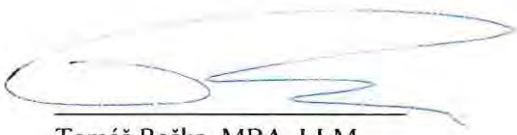
---

Mgr. Petr Zapletal  
člen představenstva

## Stanovisko dozorčí rady účetní jednotky


Dozorčí rada prozkoumala tuto Zprávu. Nemá k ní žádné připomínky.

V Praze dne 26. 5.2023



---

Tomáš Raška, MBA, LL.M.  
člen dozorčí rady



---

Mgr. Lukáš Sobotka  
člen dozorčí rady

## **SMLOUVA O VÝKONU FUNKCE**

uzavřená mezi

**Centrum Háje, a.s.**

a

**Ing. Petrem Pavelkou**

□ 2023



Tuto smlouvu („**Smlouva**“) uzavřely podle § 59 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění („**Zákon o obchodních korporacích**“) strany:

- (1) **Centrum Háje, a.s.**, IČO: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14155 („**Společnost**“);  
a
- (2) **Ing. Petr Pavelka**, dat. nar. 1. března 1963, trvale bytem Na sádce 1747/5, Chodov, 149 00 Praha 4 („**Člen představenstva**“);

(Společnost a Člen představenstva budou v této Smlouvě označovány jednotlivě jako „**Strana**“ a společně jako „**Strany**“).

#### **VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Valná hromada Společnosti („**Valná hromada**“) znovu zvolila dne 23. března 2022 Člena představenstva do funkce člena představenstva Společnosti a Člen představenstva od té doby tuto funkci vykonává;
- (B) Strany mají zájem blíže upravit podmínky výkonu funkce člena představenstva Společnosti; a
- (C) Tato Smlouva byla schválena valnou hromadou společnosti dne [ ] 2023.

#### **SE STRANY DOHODLY TAKTO:**

##### **1. PŘEDMĚT SMLOUVY**

- 1.1 Tato Smlouva upravuje vztahy mezi Společností a Členem představenstva vznikající při výkonu funkce člena představenstva Společnosti.
- 1.2 Předmětem této Smlouvy je povinnost Člena představenstva zařizovat pro Společnost a na její účet záležitosti svěřené právním řádem České republiky a stanovami Společnosti („**Stanovy**“) do působnosti představenstva Společnosti („**Představenstvo**“) a povinnost Společnosti Členu představenstva za to hradit odměnu, jak je sjednána v článku 3 této Smlouvy.
- 1.3 Místo plnění povinností Člena představenstva podle této Smlouvy bude převážně v místě sídla Společnosti a s předchozím výslovným souhlasem Člena představenstva uděleným pro každý případ zvlášť také jinde na území České republiky, kde to budou vyžadovat obchodní zájmy Společnosti.

##### **2. POVINNOSTI ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

- 2.1 Při výkonu své funkce je Člen představenstva povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Péče řádného hospodáře zahrnuje zejména povinnost:
  - 2.1.1 jednat odpovědně a svědomitě tak, aby nevznikla škoda na majetku Společnosti a aby byl tento majetek zhodnocován a rozmnožován;
  - 2.1.2 jednat pečlivě a s takovými potřebnými znalostmi, aby jednal vždy informovaně a v obhajitelném zájmu Společnosti;
  - 2.1.3 dbát nejlepších potřeb a zájmů Společnosti;

- 2.1.4 využívat veškeré své profesní a osobnostní předpoklady a schopnosti, jakož i dosažené odborné znalosti; a
- 2.1.5 chránit zájmy Společnosti, její dobré jméno a všestranně usilovat o zajištění její prosperity.
- 2.2 Členu představenstva náleží obchodní vedení Společnosti a je povinen obstarávat záležitosti Společnosti tak, aby byly chráněny zájmy Společnosti, zejména:
  - 2.2.1 řádně vykonávat svou funkci a všechny své povinnosti vyplývající z funkce člena Představenstva v souladu se Stanovami, touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy;
  - 2.2.2 řádně spolupracovat s ostatními členy Představenstva a naplňovat rozhodnutí přijatá Představenstvem;
  - 2.2.3 řídit se vnitřními předpisy Společnosti;
  - 2.2.4 jednat za Společnost v obchodních vztazích s obchodními partnery, jakož i ve vztazích se soudy a správními úřady, vždy způsobem uvedeným ve Stanovách a respektovat případná omezení jeho oprávnění přijatá Valnou hromadou, dozorčí radou či interním předpisem Společnosti;
  - 2.2.5 při zastupování Společnosti vystupovat způsobem, který nepoškozuje Společnost a její podnikání a způsobem, který odpovídá jeho funkci;
  - 2.2.6 zajistit, aby Společnost splňovala požadavky na ni kladené právním řádem České republiky a Stanovami;
  - 2.2.7 zajistit řádné vedení předepsané evidence a účetnictví a předkládat Valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, a v souladu se Stanovami také návrh na rozdělení zisku či jiných zdrojů, nebo úhradu ztráty;
  - 2.2.8 zajistit vyhotovení zprávy o vztazích, výroční zprávy a jiných zpráv, které vyžadují právní předpisy nebo Valná hromada;
  - 2.2.9 svolávat a účastnit se jednání Valné hromady, pokud je její svolání nutné k řádnému chodu Společnosti nebo z důvodu, že takové svolání vyžadují právní předpisy či Stanovy;
- 2.3 Člen představenstva může požádat Valnou hromadu o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Tím není dotčena jeho povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.
- 2.4 Poruší-li Člen představenstva povinnost péče řádného hospodáře, vydá Společnosti prospěch, který v souvislosti s takovým svým jednáním získal. Není-li vydání prospěchu možné, nahradí ho Člen představenstva Společnosti v penězích. Vznikne-li porušením péče řádného hospodáře Společnosti újma, je povinen ji nahradit.
- 2.5 Člen představenstva se zavazuje, že bude své činnosti pro Společnost přikládat zásadní význam a bude ji pokládat za činnost prvořadou, čemuž přizpůsobí své pracovní nasazení.
- 2.6 Představenstvo může svým rozhodnutím ve smyslu § 156 odst. 2 občanského zákoníku vymezit působnost Člena představenstva. V takovém případě nese Člen

představenstva při výkonu své funkce odpovědnost zejména za oblasti a kompetence vymezené v takovém aktuálním rozhodnutí Představenstva.

### **3. ODMĚŇOVÁNÍ A VÝDAJE ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

- 3.1 Společnost je povinna platit Členu představenstva odměnu ve výši 6.899 Kč (slovy: šest tisíc osm set devadesát devět korun českých) měsíčně za výkon funkce člena Představenstva, tj. za plnění jeho povinností podle této Smlouvy („Odměna“). Odměna, jakož i další plnění dále uvedené v této Smlouvě, jsou vždy uvedeny jako hrubé a podléhají odvodům (daňovým, pojistným a jiným) a srážkám v souladu s platnými právními předpisy.
- 3.2 Splatnost Odměny je do patnáctého (15.) dne následujícího měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet Člena představenstva č. 0503343013/0800 vedený u České spořitelny, a.s., nebo na jiný účet, který Člen představenstva Společnosti písemně oznámí nejméně 10 dnů přede dnem, kdy je příslušná část Odměny splatná.
- 3.3 Vedle Odměny se Společnost zavazuje uhradit Členu představenstva též mimořádnou jednorázovou odměnu ve výši 103.485 Kč (slovy: sto tři tisíc čtyři sta osmdesát pět korun českých) za dosavadní výkon funkce člena Představenstva v období od jeho zvolení do funkce do současnosti. Mimořádná jednorázová odměna podle předchozí věty bude Členu představenstva vyplacena spolu s první měsíční Odměnou vyplacenou podle této Smlouvy. Ustanovení článku 3.1 věty druhé se použije obdobně.
- 3.4 Společnost zajistí Členu představenstva po dobu platnosti této Smlouvy materiální i personální podmínky pro výkon funkce člena Představenstva a pro plnění povinností podle této Smlouvy v rozsahu a na úrovni srovnatelné s podmínkami pro výkon obdobné funkce ve srovnatelných společnostech, včetně poskytnutí cestovních náhrad v rozsahu podle pracovněprávních předpisů.

### **4. POVINNOST MLČENLIVOSTI**

- 4.1 Znění této Smlouvy, stejně jako všechny informace, okolnosti nebo údaje, se kterými se Člen představenstva seznámí v souvislosti s uzavíráním a plněním této Smlouvy, jsou důvěrné („**Důvěrné informace**“). Člen představenstva Důvěrné informace uchová v tajnosti a bez předchozího písemného souhlasu dozorčí rady je nesmí sdělit žádné třetí osobě, ani je použít k jinému účelu, než k plnění této Smlouvy nebo k účelům předvídaným touto Smlouvou. Za Důvěrné informace se považují rovněž informace o záležitostech týkajících se akcionářů, o financích nebo organizaci Společnosti a o jejich zákaznících, dodavatelích a dalších obchodních partnerech Společnosti, s nimiž se seznámil při výkonu funkce. Zákaz sdělení Důvěrných informací se nevztahuje na sdělení:
  - 4.1.1 v rozsahu dobrého a řádného vedení obchodních záležitostí Společnosti;
  - 4.1.2 právním, daňovým a účetním poradcům, jsou-li zavázáni povinností mlčenlivosti přinejmenším v rozsahu tohoto čl. 4;
  - 4.1.3 ostatním společnostem tvořícím se Společností koncern a členům jejich orgánů a zaměstnanců;
  - 4.1.4 v soudním, správním nebo rozhodčím řízení, v rozsahu nezbytném k vymáhání nároků vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní;

- 4.1.5 vyžadované právním řádem České republiky, vztahující se na příslušnou Stranu;
- 4.1.6 Důvěrných informací, které vešly ve veřejnou známost jinak, než v důsledku porušení této Smlouvy.
- 4.2 Vyjma případů uvedených v článku 4.1 této Smlouvy se Člen představenstva zavazuje nesdělít, ať už přímo nebo nepřímo, žádné Důvěrné informace po dobu 5 let po ukončení této Smlouvy. Ukončení této Smlouvy nemá vliv na trvání této povinnosti ani na vznik práva na náhradu újmy.
- 5. POVINNOST NAHRADIT ÚJMU**
- 5.1 Člen představenstva je povinen za podmínek a v rozsahu právního řádu České republiky nahradit Společnosti újmu způsobenou výkonem funkce člena představenstva, zejména následkem porušení svých povinností sjednaných v této Smlouvě nebo vyplývajících ze zákona.
- 5.2 Nedohodnou-li se Strany jinak, nahrazuje se újma v penězích.
- 6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**
- 6.1 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.
- 6.2 Tuto Smlouvu lze měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma Stranami. Změny této Smlouvy podléhají schválení Valnou hromadou.
- 6.3 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Stran týkající se jejího předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ústní nebo písemná ujednání v souvislosti se záležitostmi uvedenými v této Smlouvě a výkonem funkce člena Představenstva.
- 6.4 Člen představenstva prohlašuje, že je seznámen s aktuálním zněním Stanov účinným ke dni uzavření této Smlouvy.
- 6.5 Žádná ze Stran není oprávněna postoupit celou tuto Smlouvu nebo její část bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- 6.6 Obsah práv a povinností Stran z této Smlouvy se vykládá v první řadě vždy podle jazykového vyjádření jednotlivých ujednání této Smlouvy. Teprve v případě nejasností ohledně významu jazykového vyjádření jednotlivých ujednání se použijí ostatní pravidla pro určení obsahu práv a povinností Stran.
- 6.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopise.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE NA KONCI SMLOUVY



V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Ing. Petr Pavelka**  
člen představenstva

V Praze dne [ ] 2023

---

**Mgr. Petr Zapletal**

V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Mgr. Petr Zapletal**  
člen představenstva

## **SMLOUVA O VÝKONU FUNKCE**

uzavřená mezi

**Centrum Háje, a.s.**

a

**Mgr. Petrem Zapletalem**

[ ] 2023

Tuto smlouvu („**Smlouva**“) uzavřely podle § 59 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění („**Zákon o obchodních korporacích**“) strany:

- (1) **Centrum Háje, a.s.**, IČO: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14155 („**Společnost**“);  
a
- (2) **Mgr. Petr Zapletal**, dat. nar. 21. července 1974, trvale bytem Počernická 3225/2a, Strašnice, 100 00 Praha 10 („**Člen představenstva**“);

(Společnost a Člen představenstva budou v této Smlouvě označovány jednotlivě jako „**Strana**“ a společně jako „**Strany**“).

#### **VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Valná hromada Společnosti („**Valná hromada**“) zvolila dne 14. září 2022 Člena představenstva do funkce člena představenstva Společnosti a Člen představenstva od té doby tuto funkci vykonává;
- (B) Strany mají zájem blíže upravit podmínky výkonu funkce člena představenstva Společnosti; a
- (C) Tato Smlouva byla schválena valnou hromadou společnosti dne [ ] 2023.

#### **SE STRANY DOHODLY TAKTO:**

##### **1. PŘEDMĚT SMLOUVY**

- 1.1 Tato Smlouva upravuje vztahy mezi Společností a Členem představenstva vznikající při výkonu funkce člena představenstva Společnosti.
- 1.2 Předmětem této Smlouvy je povinnost Člena představenstva zařizovat pro Společnost a na její účet záležitosti svěřené právním řádem České republiky a stanovami Společnosti („**Stanovy**“) do působnosti představenstva Společnosti („**Představenstvo**“) a povinnost Společnosti Členu představenstva za to hradit odměnu, jak je sjednána v článku 3 této Smlouvy.
- 1.3 Místo plnění povinností Člena představenstva podle této Smlouvy bude převážně v místě sídla Společnosti a s předchozím výslovným souhlasem Člena představenstva uděleným pro každý případ zvlášť také jinde na území České republiky, kde to budou vyžadovat obchodní zájmy Společnosti.

##### **2. POVINNOSTI ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

- 2.1 Při výkonu své funkce je Člen představenstva povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Péče řádného hospodáře zahrnuje zejména povinnost:
  - 2.1.1 jednat odpovědně a svědomitě tak, aby nevznikla škoda na majetku Společnosti a aby byl tento majetek zhodnocován a rozmnožován;
  - 2.1.2 jednat pečlivě a s takovými potřebnými znalostmi, aby jednal vždy informovaně a v obhajitelném zájmu Společnosti;
  - 2.1.3 dbát nejlepších potřeb a zájmů Společnosti;

- 2.1.4 využívat veškeré své profesní a osobnostní předpoklady a schopnosti, jakož i dosažené odborné znalosti; a
- 2.1.5 chránit zájmy Společnosti, její dobré jméno a všestranně usilovat o zajištění její prosperity.
- 2.2 Členu představenstva náleží obchodní vedení Společnosti a je povinen obstarávat záležitosti Společnosti tak, aby byly chráněny zájmy Společnosti, zejména:
  - 2.2.1 řádně vykonávat svou funkci a všechny své povinnosti vyplývající z funkce člena Představenstva v souladu se Stanovami, touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy;
  - 2.2.2 řádně spolupracovat s ostatními členy Představenstva a naplňovat rozhodnutí přijatá Představenstvem;
  - 2.2.3 řídit se vnitřními předpisy Společnosti;
  - 2.2.4 jednat za Společnost v obchodních vztazích s obchodními partnery, jakož i ve vztazích se soudy a správními úřady, vždy způsobem uvedeným ve Stanovách a respektovat případná omezení jeho oprávnění přijatá Valnou hromadou, dozorčí radou či interním předpisem Společnosti;
  - 2.2.5 při zastupování Společnosti vystupovat způsobem, který nepoškozuje Společnost a její podnikání a způsobem, který odpovídá jeho funkci;
  - 2.2.6 zajistit, aby Společnost splňovala požadavky na ni kladené právním řádem České republiky a Stanovami;
  - 2.2.7 zajistit řádné vedení předepsané evidence a účetnictví a předkládat Valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, a v souladu se Stanovami také návrh na rozdělení zisku či jiných zdrojů, nebo úhradu ztráty;
  - 2.2.8 zajistit vyhotovení zprávy o vztazích, výroční zprávy a jiných zpráv, které vyžadují právní předpisy nebo Valná hromada;
  - 2.2.9 svolávat a účastnit se jednání Valné hromady, pokud je její svolání nutné k řádnému chodu Společnosti nebo z důvodu, že takové svolání vyžadují právní předpisy či Stanovy;
- 2.3 Člen představenstva může požádat Valnou hromadu o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Tím není dotčena jeho povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.
- 2.4 Poruší-li Člen představenstva povinnost péče řádného hospodáře, vydá Společnosti prospěch, který v souvislosti s takovým svým jednáním získal. Není-li vydání prospěchu možné, nahradí ho Člen představenstva Společnosti v penězích. Vznikne-li porušením péče řádného hospodáře Společnosti újma, je povinen ji nahradit.
- 2.5 Člen představenstva se zavazuje, že bude své činnosti pro Společnost přikládat zásadní význam a bude ji pokládat za činnost prvořadou, čemuž přizpůsobí své pracovní nasazení.
- 2.6 Představenstvo může svým rozhodnutím ve smyslu § 156 odst. 2 občanského zákoníku vymežit působnost Člena představenstva. V takovém případě nese Člen



představenstva při výkonu své funkce odpovědnost zejména za oblasti a kompetence vymezené v takovém aktuálním rozhodnutí Představenstva.

### **3. ODMĚŇOVÁNÍ A VÝDAJE ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

- 3.1 Společnost je povinna platit Členu představenstva odměnu ve výši 67.000 Kč (slovy: šedesát sedm tisíc korun českých) měsíčně za výkon funkce člena Představenstva, tj. za plnění jeho povinností podle této Smlouvy („Odměna“). Odměna, jakož i další plnění dále uvedené v této Smlouvě, jsou vždy uvedeny jako hrubé a podléhají odvodům (daňovým, pojistným a jiným) a srážkám v souladu s platnými právními předpisy.
- 3.2 Splatnost Odměny je do patnáctého (15.) dne následujícího měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet Člena představenstva č. 51-916060257/0100 vedený u Komerční banky, a.s., nebo na jiný účet, který Člen představenstva Společnosti písemně oznámí nejméně 10 dnů přede dnem, kdy je příslušná část Odměny splatná.
- 3.3 Vedle Odměny se Společnost zavazuje uhradit Členu představenstva též mimořádnou jednorázovou odměnu ve výši 134.000 Kč (slovy: sto třicet čtyři tisíc korun českých) za dosavadní výkon funkce člena Představenstva v období od jeho zvolení do funkce do současnosti. Mimořádná jednorázová odměna podle předchozí věty bude Členu představenstva vyplacena spolu s první měsíční Odměnou vyplacenou podle této Smlouvy. Ustanovení článku 3.1 věty druhé této Smlouvy se použije obdobně.
- 3.4 Společnost zajistí Členu představenstva po dobu platnosti této Smlouvy materiální i personální podmínky pro výkon funkce člena Představenstva a pro plnění povinností podle této Smlouvy v rozsahu a na úrovni srovnatelné s podmínkami pro výkon obdobné funkce ve srovnatelných společnostech, včetně poskytnutí cestovních náhrad v rozsahu podle pracovněprávních předpisů.

### **4. POVINNOST MLČENLIVOSTI**

- 4.1 Znění této Smlouvy, stejně jako všechny informace, okolnosti nebo údaje, se kterými se Člen představenstva seznámí v souvislosti s uzavíráním a plněním této Smlouvy, jsou důvěrné („**Důvěrné informace**“). Člen představenstva Důvěrné informace uchová v tajnosti a bez předchozího písemného souhlasu dozorčí rady je nesmí sdělit žádné třetí osobě, ani je použít k jinému účelu, než k plnění této Smlouvy nebo k účelům předvídaným touto Smlouvou. Za Důvěrné informace se považují rovněž informace o záležitostech týkajících se akcionářů, o financích nebo organizaci Společnosti a o jejich zákaznících, dodavatelích a dalších obchodních partnerech Společnosti, s nimiž se seznámil při výkonu funkce. Zákaz sdělení Důvěrných informací se nevztahuje na sdělení:
  - 4.1.1 v rozsahu dobrého a řádného vedení obchodních záležitostí Společnosti;
  - 4.1.2 právním, daňovým a účetním poradcům, jsou-li zavázáni povinností mlčenlivosti přinejmenším v rozsahu tohoto čl. 4;
  - 4.1.3 ostatním společnostem tvořícím se Společností koncern a členům jejich orgánů a zaměstnanců;
  - 4.1.4 v soudním, správním nebo rozhodčím řízení, v rozsahu nezbytném k vymáhání nároků vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní;
  - 4.1.5 vyžadované právním řádem České republiky, vztahující se na příslušnou Stranu;

- 4.1.6 Důvěrných informací, které vešly ve veřejnou známost jinak, než v důsledku porušení této Smlouvy.
- 4.2 Vyjma případů uvedených v článku 4.1 této Smlouvy se Člen představenstva zavazuje nesdělít, ať už přímo nebo nepřímo, žádné Důvěrné informace po dobu 5 let po ukončení této Smlouvy. Ukončení této Smlouvy nemá vliv na trvání této povinnosti ani na vznik práva na náhradu újmy.

## **5. POVINNOST NAHRADIT ÚJMU**

- 5.1 Člen představenstva je povinen za podmínek a v rozsahu právního řádu České republiky nahradit Společnosti újmu způsobenou výkonem funkce člena představenstva, zejména následkem porušení svých povinností sjednaných v této Smlouvě nebo vyplývajících ze zákona.
- 5.2 Nedohodnou-li se Strany jinak, nahrazuje se újma v penězích.

## **6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

- 6.1 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.
- 6.2 Tuto Smlouvu lze měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma Stranami. Změny této Smlouvy podléhají schválení Valnou hromadou.
- 6.3 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Stran týkající se jejího předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ústní nebo písemná ujednání v souvislosti se záležitostmi uvedenými v této Smlouvě a výkonem funkce člena Představenstva.
- 6.4 Člen představenstva prohlašuje, že je seznámen s aktuálním zněním Stanov účinným ke dni uzavření této Smlouvy.
- 6.5 Žádná ze Stran není oprávněna postoupit celou tuto Smlouvu nebo její část bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- 6.6 Obsah práv a povinností Stran z této Smlouvy se vykládá v první řadě vždy podle jazykového vyjádření jednotlivých ujednání této Smlouvy. Teprve v případě nejasností ohledně významu jazykového vyjádření jednotlivých ujednání se použijí ostatní pravidla pro určení obsahu práv a povinností Stran.
- 6.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopise.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE NA KONCI SMLOUVY

V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Ing. Petr Pavelka**  
člen představenstva

V Praze dne [ ] 2023

---

**Mgr. Petr Zapletal**

V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Mgr. Petr Zapletal**  
člen představenstva

**Příloha č. 2**

**ODPOVĚĎ PŘEDSTAVENSTVA NA REAKCI AKCIONÁŘE NA SVOLÁNÍ VALNÉ HROMADY**





## PROSTŘEDNICTVÍM DATOVÉ SCHRÁNKY

ID datové schránky: kpe2drg

### DOSIRIS LTD

K rukám Mgr. Jana Krampery, advokáta

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15

Nové Město

110 00 Praha 1

V Praze dne 26. července 2023

### **Odpověď představenstva Centrum Háje, a.s. na reakci DOSIRS LTD na pozvánku na valnou hromadu svolanou na den 26.7.2023**

Vážený pane magistře,

jakožto členové představenstva společnosti Centrum Háje, a.s., IČO: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 („**Společnost**“) tímto reagujeme na Váš dopis ze dne 13. července 2023, kterým v zastoupení společnosti DOSIRIS LTD, registrační číslo 335505, se sídlem Strovolou 77, STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat / office 204, 2018 Nicosia, Kypr („**DOSIRIS**“), 40% akcionáře Společnosti, vznášíte výhrady k valné hromadě Společnosti naplánované na 26. července 2023 (dále jen „**Valná hromada**“).

K Vaší poznámce, že „*zásadní změny ve Společnosti a dispozice s jediným majetkem Společnosti navrhuje na základě tvrzených nesrovnalostí v účetnictví Společnosti*“ sdělujeme, že „*změny ve Společnosti*“ (patrně máte na mysli navržená usnesení) a dispozice s majetkem rozhodně nevyplývají z netransparentních účetních postupů nominanta DOSIRIS v představenstvu Společnosti, pana Karla Slavička, nýbrž jde o otázku rozhodování o dalším fungování Společnosti.

Bez ohledu na stav účetnictví Společnosti bude Společnost buď financovat development parcel č. 1210/16, 1210/17, 1210/18, 1210/98 a 1235/2, ležících v katastrálním území Háje, ve vlastnictví dceřiné společnosti Project Company Beta, s.r.o. (dále jen „**PCB**“), tedy zhodnocovat majetek spočívající v podílu Společnosti v PCB, anebo je nutno podíl v PCB prodat. Velmi nás zaráží, že zrovna Vy, kdo ve svých žalobách a dalších podáních prosazuje prodej majetku Společnosti, nyní kritizujete navrženou „*dispozici s jediným majetkem*“. Je to totiž to, oč sám dlouhodobě žádáte s odkazem akcionářskou smlouvu z 5. listopadu 2014 (jakkoli tato smlouva je pro Společnost nezávazná).

Můžeme Vás ubezpečit, že účetní závěrka za rok 2022 byla vypracována s mimořádnou pečlivostí a představenstvo si správnost postupu nechalo ověřit auditorem. Vůbec nerozumíme, na čem se zakládá Vaše podezření, že cílem Valné hromady je „*poskytnutí prostoru pro zneužití hlasovacího práva většinového akcionáře*“, nebo že by snad zpeněžování

majetku Společnosti ve veřejné dražbě (jakkoli ho Společnost nepreferuje, když se stále domnívá, že development Pozemků zhodnotí majetek Společnosti podstatně lépe) mělo představovat „vyvedení jediného majetku“. My se naopak domníváme, že transparentní veřejná dražba nejlépe otestuje cenu majetku Společnosti. Přitom výhody zpeněžení podílu v PCB oproti zpeněžení Pozemků jsme Vám již vysvětlili v pozvánce na Valnou hromadu (bod [47] pozvánky). Důrazně se tedy ohrazujeme proti Vaším ničím nepodloženým spekulacím.

Pokud jde o Vaši poznámku, že „nesrovnalosti musely být patrné už z účetních závěrek Společnosti minimálně za účetní období 2018, 2019, 2020 a 2021“ a že „[o]d 12.04.2017 je přitom členem představenstva Společnosti také současný člen jejího představenstva, Ing. Pavelka“, tak si Vám dovoluujeme připomenout, že členem inventarizační komise pro inventuru majetku, pohledávek, závazků a peněžních prostředků byl pan Karel Slaviček. Pan Karel Slaviček pak odjakživa odmítal Ing. Pavelkovi přístup do archivu Společnosti (kde se měla podkladová dokumentace k dlouhodobému nedokončenému hmotnému majetku nacházet), jak na to upozornil Ing. Pavelka např. v podrobné zprávě o činnosti představenstva z 8.9.2020, která byla akcionáři projednána na mimořádné valné hromadě Společnosti konané 10.9.2020 a obsahuje mimo jiné na následující:

*„Problém s firemními dokumenty. Uzavřené smluvní dokumenty uložené v archivu společnosti, nejsou dostupné všem členům představenstva, tedy mně, ani po opakovaném vyzvání k předání jejich kopií ve stanovené lhůtě, ani dodnes nemám k dispozici celkový seznam všech uložených archivních dokladů společnosti MELIT [...] Tato otázka byla na můj návrh [...] zařazena na jednání představenstva svolaném na 5.8.2020 ale ani na jednání představenstva 26.8.2020 nebyla dořešena.“*

Společnost TENORIT s.r.o. (dnes Equity Capital s.r.o.) vedoucí archiv Společnosti, ovládaná kým jiným než DOSIRIS nominovaným Karlem Slavičkem, pak Ing. Pavelkovi předložila (toliko!) seznam dokumentů v archivu Společnosti teprve 3. listopadu 2020. Od té doby se pak Ing. Pavelka, jakož i Mgr. Zapletal marně pokoušeli do archivu Společnosti dostat. Akcionář DOSIRIS přitom prostřednictvím svého vlivu na Karla Slavička v této věci opět nepomohl. Nutno podotknout, že Společnost do archivu nemá přístup dodnes. Současně však Společnost s ohledem na vklad Pozemků do dceřiné společnosti PCB musí reagovat na to, že nedisponuje majetkem, který by mohla přeúčtovat na vrub dceřiné společnosti PCB (část 3.2 pozvánky na Valnou hromadu). Proto tedy potřeba vytvořit opravnou položku ve výši 78.735.092 Kč vyvstala právě za rok 2022, kdy Společnost disponovala s Pozemky pro účely vkladu do dceřiné společnosti PCB.

Závěrem sdělujeme, že jsme čekali, že se budete řídit dohodou akcionářů na poslední valné hromadě a že Vaše případné otázky na představenstvo zašlete předem. Protože jste tak neučinil, nemůžeme Vám garantovat, že na Valné hromadě dostanete na všechny Vaše otázky odpověď. Pokud však na něco nebudeme schopni reagovat, budeme reagovat písemně po Valné hromadě (§ 358 odst. 1 zákona o obchodních korporacích).

Dále Vám sdělujeme, že nebudeme zajišťovat „účast poradců, kteří se podíleli na vypracování účetní závěrky Společnosti za rok 2022“. Jednak proto, že „poradci“ zde nejsou od toho, aby Vám vysvětlovali jednotlivé body programu, ani soulad bodů programu se zájmy Společnosti. Jednak proto, že toto Vám již bylo vysvětleno představenstvem Společnosti (jako k tomu plně kompetentním orgánem) v pozvánce na Valnou hromadu. Vůbec tedy nerozumíme Vaší pozvánce ohledně „navržení agendy Valné hromady“, když právě agenda Valné hromady byla součástí pozvánky.

Jinak samozřejmě platí, že jakékoliv konstruktivní návrhy řešení nastalé situace, ať už ze strany kteréhokoliv z akcionářů Společnosti, je představenstvo více než ochotno diskutovat.

S pozdravem

  
**Ing. Petr Pavelka**

**Mgr. Petr Zapletal**

členové představenstva







**Příloha č. 3**  
**REAKCE AKCIONÁŘE NA SVOLÁNÍ VALNÉ HROMADY**



**Centrum Háje, a.s.**  
**k rukám Mgr. Petra Zapletala a Ing. Petra Pavelky**  
členů představenstva  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín, 186 00 Praha 8

---

Datovou schránkou

V Praze dne 13.07.2023

**VĚC: REAKCE NA POZVÁNKU NA VALNOU HROMADU NA DEN 26.07.2023**

Vážení členové představenstva,

klientovi, společnosti DOSIRIS LTD („**Klient**“), jakožto akcionáři společnosti Centrum Háje, a.s., IČO 28369955 („**Společnost**“) byla doručena pozvánka ze dne 26.06.2023 („**Pozvánka**“) na valnou hromadu Společnosti, která se má konat dne 26.07.2023 („**Valná hromada**“).

Program Valné hromady uvedený v Pozvánce Klienta šokoval, a to zejména z důvodu, že tak zásadní změny ve Společnosti a dispozice s jediným majetkem Společnosti navrhuje na základě tvrzených nesrovnalostí v účetnictví Společnosti, které mají, jak sami tvrdíte v Pozvánce, původ v období před fúzí Společnosti se společností Centrum Nové Háje, a.s., tj. v období **před 13.04.2018**.

**Tvrzené nesrovnalosti tak musely být patrné už z účetních závěrek Společnosti minimálně za účetní období 2018, 2019, 2020 a 2021.** Od 12.04.2017 je přitom členem představenstva Společnosti také současný člen jejího představenstva, Ing. Pavelka, který všechny zmíněné účetní závěrky doporučil akcionářům Společnosti ke schválení aniž, aby poukazoval na existenci jakýchkoli nesrovnalostí a potřebu jejich řešení. Současní členové dozorčí rady Společnosti doporučili bez výhrad ke schválení účetní závěrku za rok 2021.

Klient se tak obává, že účetní závěrka za rok 2022 nebyla vypracována řádně a že celý program Valné hromady byl připraven ve spolupráci se skupinou Natland, jejíž zájmy v představenstvu Společnosti zastupujete a prosazujete. Klient se dále obává, že jediným cílem Valné hromady je poskytnutí prostoru pro zneužití hlasovacího práva většinového akcionáře, společnosti Natland Group, SE (jak se v minulosti ostatně opakovaně stalo) za účelem vytvoření zdánlivě legálních předpokladů pro vyvedení jediného majetku Společnosti mimo její kontrolu ve prospěch skupiny Natland, a to bez poskytnutí odpovídající protihodnoty, ze které by měli prospěch všichni akcionáři Společnosti. Na tento záměr skupiny Natland Klient ostatně dlouhodobě upozorňuje a program Valné hromady jeho obavy definitivně potvrzuje.

**Již v tuto chvíli avizujeme, že na Valné hromadě bude Klient požadovat podrobné vysvětlení jednotlivých bodů jejího programu, a to včetně vysvětlení jejich souladu se zájmy Společnosti. Za tímto účelem žádáme, abyste na Valné hromadě zajistili účast**



**poradců, kteří se podíleli na vypracování účetní závěrky Společnosti za rok 2022 a dále na návržení agendy Valné hromady (poskytovali doporučení pro přijetí jednotlivých bodů programu) tak, aby tyto osoby mohly přímo na Valné hromadě poskytnout akcionářům Společnosti kvalifikované odpovědi a vysvětlení.**

Pro případ, že Vám před konáním Valné hromady zašle majoritní akcionář Společnosti písemně nějaké dotazy, žádáme o jejich přeposlání.

S pozdravem

---

**Mgr. Jan Krampera, advokát**

**Příloha č. 4**  
**LISTINA PŘÍTOMNÝCH AKCIONÁŘŮ**





## LISTINA PŘÍTOMNÝCH AKCIONÁŘŮ

společnosti

**Centrum Háje, a.s.,**


IČ: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 14155  
(„Společnost“)

na valné hromadě Společnosti konané dne konané dne 26. července 2023 od 10:00 hodin  
v sídle Společnosti na adrese Rohan Business Center, Budova B, zasedací místnost v 5. nadzemním podlaží, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Akcionář	Zástupce (jméno, bydliště/sídlo)	Počet, čísla, jmenovitá hodnota a forma akcií	Podpis
Natland Group, SE, IČ: 029 36 992 se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8	Mgr. Václav Zalud, advokát na základě plné moci, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, ev. č. ČAK: 15703	12 ks kmenových listinných akcií na jméno č. 9 až 20 akcie o souhrnné jmenovité 44.400.000 Kč	
DOSIRIS LTD, registrační č.: HE 335505, se sídlem Strovolou 77, STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat/office 204, 2018 Nicosia, Kypr	Mgr. Jan Krampere, advokát na základě plné moci, v advokátní kanceláři Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Jungmannova 26/15, 110 00 Praha 1, ev. č. ČAK 13704	8 ks kmenových listinných akcií na jméno č. 1 až 8 akcie o souhrnné jmenovité 29.600.000 Kč	

V Praze dne 26. července 2023

Jméno: **Ing. Petr Pavelka**  
Funkce: člen představenstva

  
Jméno: **Mgr. Petr Zapletal**  
Funkce: člen představenstva





**Příloha č. 5**  
**PLNÁ MOC K ZASTUPOVÁNÍ AKCIONÁŘE NG**



## PLNÁ MOC

My, níže podepsaná společnost

**Natland Group, SE**

IČO: 029 36 992

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 1396 („Zmocnitel“)

tímto zmocňujeme

**Mgr. Václava Žaluda**

se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

ev. č. ČAK: 15703

(„Zmocněnec“)

aby Zmocnitele jako akcionáře 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“)

**zastupoval na zasedáních všech řádných i náhradních valných hromad Společnosti, které budou konány od data udělení této, a to v rozsahu všech akcií emitovaných Společností, jejichž je Zmocnitel vlastníkem, a dále, aby vykonával v zastoupení Zmocnitele všechna práva, která Zmocniteli jako akcionáři Společnosti podle zákona a stanov Společnosti přísluší.**

Zmocněnec je oprávněn učinit jakákoli další právní jednání či faktické úkony související se shora uvedeným, jak to může být požadováno nebo jak může Zmocněnec považovat za vhodné. Zmocněnec je mimo jiné oprávněn za Zmocnitele žádat o svolání valných hromad Společnosti (včetně rozhodování per rollam), podávat protesty, žádosti o vysvětlení, a to vše v době před konáním, v průběhu i po konání valné hromady. Společnost ani jiné třetí osoby nejsou oprávněny zkoumat účel jednání Zmocněnce při zastoupení podle této plné moci.

Tato plná moc se uděluje pro zastupování Zmocnitele na více valných hromadách Společnosti ve smyslu § 399 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, vč. rozhodování mimo zasedání, a rovněž v jakékoli záležitosti s tím související. Zmocněnec je oprávněn vykonávat práva Zmocnitele jako akcionáře Společnosti opakovaně, a to i při následných modifikacích či revokacích již přijatých usnesení valné hromady Společnosti.

Zmocněnec je oprávněn zmocnit v plném rozsahu této plné moci jakoukoli třetí osobu.

Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Natland Group, SE**

**Tomáš Raška, MBA, LL. M.**

předseda představenstva

(úředně ověřený podpis)

**Ověření - legalizace**

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 1WPXHP7 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

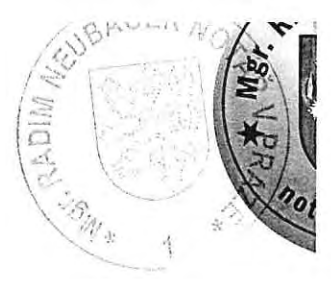
Tomáš Raška, nar. 23.05.1978, Na vápenném 310/5, Podolí, 14700 Praha 4.

Prag, dne 26.07.2023

Mgr. Radim Neubauer  
notář se sídlem v Praze



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Radim Neubauer".







**Příloha č. 6**  
**PLNÁ MOC K ZASTUPOVÁNÍ AKCIONÁŘE DOSIRIS**





PLNÁ MOC  
POWER OF ATTORNEY

My, níže podepsaná společnost DOSIRIS LIMITED, reg. číslo HE 335505, se sídlem Strovolou 77, STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat / office 204, 2018, Nicosia, Kypr („Zmocnitel“)

*We, the company signed hereunder company DOSIRIS LIMITED, registration No. HE 335505, registered office Strovolou 77, STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat / office 204, 2018, Nicosia, Republic of Cyprus (“Client“)*

tímto zmocňujeme  
*do hereby authorize and empower*

Mjgr. Jana Kramperu, advokáta a společníka Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o., IČO 11856521, se sídlem Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, sp. zn. C 355446 vedená u Městského soudu v Praze, ev. č. ČAK 13704 („Zmocněnec“)

*Mr. Jan Krampera, attorney and shareholder of Aegis Law, law firm, ltd., id no 11856521, registered office Jungmannova 26/15, Nové Město Prague 1, PC 110 00, file No. C 355446 registered by City Court in Prague, BAR registration No. 13704 (“Attorney“)*

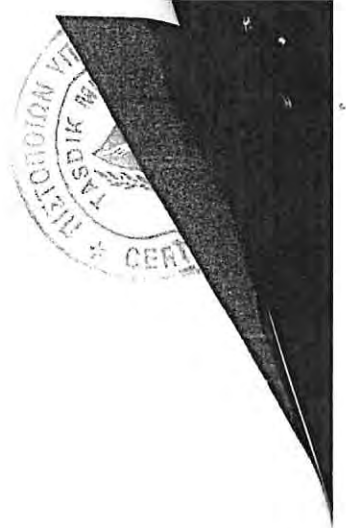
k tomu, aby Zmocnitel zastupoval ve všech věcech souvisejících se společností MELIT a.s., IČO 28369955, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, sp. zn. B 14155 u Městského soudu v Praze („Melit“), zejména ve věcech souvisejících s účastí ve společnosti MELIT, uplatňováním jakýchkoliv nároků a zastupování na více valných hromadách společnosti MELIT a vykonat veškerá hlasování a jednání na valných hromadách této společnosti.

*to represent Client in all matters relating to company MELIT a.s., id. No. 28369955, registered office Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, file No. B 14155 registered by City Court in Prague (“Melit“), especially in all matters relating to shareholding of Client in Melit, to make any and all claims and to represent Client at several general meetings of Melit and to make all steps and throw all votes of Client at the general meetings of Melit.*

Zmocněnec je oprávněn zastupovat Zmocnitel ve všech stupních soudního i všech ostatních řízeních týkajících se výše uvedených věcí. Zmocněnec je oprávněn zejména k podávání jakýchkoli návrhů a vyjádření, přijímání a doručování písemnosti, jakož i podávání řádných i mimořádných opravných prostředků proti rozhodnutí soudu, rozhodčího soudu či jiných orgánů. Tato plná moc je udělena i pro zastupování před Ústavním soudem.

*Attorney is entitled to represent Client at all court and all other proceedings of and at every instance relating to above mentioned matters. Attorney is especially entitled to file and submit all motions and actions, to accept and to deliver documents as well as filing all appeals and remedies against court decisions, arbitration awards or other authorities. This power of attorney also covers representation before the Constitutional Court.*









Zmocněnec je oprávněn ustanovit si v souladu s ustanovením § 26 odst. 1 zákona o advokacii a ustanovením § 31 odst. 1 zákona o Ústavním soudu zástupce v rozsahu udělené plné moci.

Attorney is entitled to appoint substitute within authorisation of this power of attorney in accordance with article 26 (1) of Act on legal representation and article 31 (1) of Act on Constitutional Court.

Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.  
This power of attorney is for indefinite period of time.

Tato plná moc se uděluje v českém a anglickém jazyce. V případě rozporu platí česká verze.  
This power of attorney is given in Czech and English language. In case of conflict the Czech version shall prevail.

Vln Nicosia dne/on 21.3.2022

DOSIRIS LTD

zastoupená Paschalis Magnitis, ředitelem  
represented by Paschalis Magnitis, director

Signed (or sealed) this day in my presence  
by PASCHALIS MAGNITIS

As the Certifying Officer, I certify only the signature which appears on document and assume no responsibility for the content of this document. In testimony whereof I have hereto set my hand and official seal this 21 day of MARCH, 2022

STAVROS D. STAVRIDES  
Certifying Officer, Nicosia - Cyprus



... of the signature appearing above/verlest is the signature of Mr. STAVROS D. STAVRIDES, Certifying Officer of Nicosia appointed by the Minister of the Interior of the Republic of Cyprus under the Certifying Officer Law 165(1)2012, to certify signatures and seals and that the seal opposite the said signature is that of the Certifying Officer of Nicosia. The District Officer certifies only the signature and the seal of the Certifying Officer and assumes no responsibility for the content of this document. Nicosia - CYPRUS

ΕΛΕΝΑ ΤΖΙΟΝΙ  
For District Officer Nicosia



1190 B-APR-20



**APOSTILLE**

*(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)*

1. Country: Cyprus

This public document

2. has been signed by Theognosia (Soulla) Tzioni

3. acting in the capacity for District Officer

4. bears the seal/stamp of District Administration of Nicosia, Ministry of Interior

Certified

5. at APOSTILLE - MJPO

6. the 08/04/2022

7. by Ellada Demosthenous

8. No NIC MJPO-NIC 000422143/2022

9. Seal/stamp:

10. Signature:

.....



For Permanent Secretary  
Ministry of Justice and Public Order

20876871

**Ověření – vidimace**

Ověřuji, že tento opis složený z 2 listů doslovně souhlasí  
s listinou, z níž byl pořízen, složenou z 2 listů.

V Praze dne 26.7.2023



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mgr. Radim Neubaer", written in a cursive style.



**Příloha č. 7**  
**VÝPIS ZE SEZNAMU AKCIONÁŘŮ SPOLEČNOSTI**





## VÝPIS ZE SEZNAMU AKCIONÁŘŮ

společnosti

**Centrum Háje, a.s.,**

IČ: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 14155  
(„Společnost“)

Akcionář	Počet, čísla, jmenovitá hodnota a forma akcií
<b>Natland Group, SE</b> , IČ: 029 36 992 se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8	12 ks kmenových listinných akcií na jméno č. 9 až 20 o jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 3.700.000 Kč
<b>DOSIRIS LIMITED</b> , registrační č.: HE 335505, se sídlem Strovoulou 77, STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat/office 204, 2018 Nicosia, Kypr	8 ks kmenových listinných akcií na jméno č. 1 až 8 o jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 3.700.000 Kč

V Praze dne 26. července 2023

**Centrum Háje, a.s.**

Jméno: **Ing. Petr Pavelka**

Funkce: člen představenstva

**Centrum Háje, a.s.**

Jméno: **Mgr. Petr Zapletal**

Funkce: člen představenstva



**Příloha č. 8**  
**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK 2022**





## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Centrum Háje, a.s.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Rohanské nábřeží 671/15  
Praha 8  
186 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		28369955

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	102 664	81 801	20 863	103 636
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	98 124	78 734	19 390	97 795
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	80 166	78 734	1 432	97 795
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				17 629
B.II.1.1.	Pozemky	16				17 629
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.II.3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	80 166	78 734	1 432	80 166
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	80 166	78 734	1 432	80 166
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	17 958		17 958	
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	17 638		17 638	
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	320		320	
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva                      Součet C.I. až C.IV.	37	4 540	3 067	1 473	5 830
C.I.	Zásoby                                      Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky                              Součet II.1. až II.3.	46	3 316	3 067	249	5 444
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	3 316	3 067	249	5 444
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	370	121	249	
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	2 946	2 946		5 444
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64				2
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	2 946	2 946		5 442
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

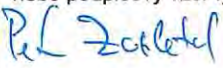
Označení a	AKTIVA b	Čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	1 224		1 224	386
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	2		2	28
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 222		1 222	358
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				11
D.1.	Náklady příštích období	75				11
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
a	b	c	5	6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	20 863	103 636
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	20 801	76 026
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	74 000	74 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	74 000	74 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	14 511	14 511
A.II.1.	Ažio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	14 511	14 511
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	14 511	14 511
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	321	322
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	321	322
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-12 806	-12 477
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-12 806	-12 477
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-55 225	-330
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	62	27 601
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		23 801
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		23 801

Označení	PASIVA	čísl. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
a	b	c	5	6	
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	62	3 800
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108		
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I.9.	Závazky – ostatní		119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	62	3 800
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	62	46
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133		3 754
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137		
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		
C.II.8.7.	Jiné závazky		140		3 754



Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141		9
D.1.	Výdaje příštích období	142		9
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 25.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování	Pozn.:

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Centrum Háje, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Rohanské nábřeží 671/15  
Praha 8  
186 00

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		28369955

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba <span style="float:right">Součet A.1. až A.3.</span>	3	215	156
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	215	156
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady <span style="float:right">Součet D.1. až D.2.</span>	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti <span style="float:right">Součet E.1. až E.3.</span>	14	78 765	121
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	78 765	
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	78 765	
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		121
III.	Ostatní provozní výnosy <span style="float:right">Součet III.1. až III.3.</span>	20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady <span style="float:right">Součet F.1. až F.5.</span>	24	-23 778	21
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	23	21
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-23 801	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) <span style="float:right">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span>	30	-55 202	-298

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	37
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	7
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	30
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	38
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	38
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	188
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	22
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-23
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-55 225
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-55 225
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-55 225
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	37

Sestaveno dne: 25.05.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou <i>P. L. Zeman</i>	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování	Pozn.:

# Centrum Háje, a.s.

## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ROZVAHOVÝ DEN: 31.12.2022

ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2022 - 31.12.2022

Obchodní firma: **Centrum Háje, a.s.**  
(do 7.4.2022 MELIT a.s.)

Zápis do obchodního rejstříku: **B 14155** vedená u rejstříkového soudu v Praze

Datum vzniku 20. března 2008

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 6, 186 00  
(do 7.4.2022 Politických vězňů 912/10, Praha 1, 110 00)

Právní forma: akciová společnost

IČ: 283 69 955

Předmět činnosti: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování jiných, než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Předmět podnikání: - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán: - Ing. Petr Pavelka, člen představenstva  
- Mgr. Petr Zapletal člen představenstva (od 14.9.2022)  
(do 23.3.2022 Karel Slavíček, člen představenstva, od 23.3.2022 do 14.9.2022 Ing. Ivan Ševeček, člen představenstva)

Dozorčí rada: - Tomáš Raška, člen dozorčí rady (od 23.3.2022)  
- Mgr. Lukáš Sobotka, člen dozorčí rady (od 23.3.2022)  
(do 23.3.2022 Mgr. David Chrbját, člen dozorčí rady a Ing. Ivan Ševeček, člen dozorčí rady)

Základní kapitál účetní jednotky: 74.000.000,-- Kč, zcela splacen, 20 ks na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 3 700 000,00 Kč. Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem valné hromady.

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:  
V účetním období nebyly zapsány žádné změny v Obchodním rejstříku.

Orgány korporace jsou: Valná hromada, Představenstvo, Dozorčí rada.



# Centrum Háje, a.s.

## A) OBECNÉ ÚDAJE

### 1) Průměrný počet pracovníků během účetního období a výše osobních nákladů

Účetní jednotka neměla v průběhu účetního období zaměstnance.

### 2) Operace se spřízněnými stranami

- a) Výše zápůjček, úvěrů vč., záloh, záruk a ostatních plnění poskytnutých  
Viz oblast Doplňující informace k bilanci a výkazu zisku a ztráty.
- b) Výše odměn členů orgánů (bez zdravotního a sociálního pojištění) – v tis. Kč  
Nevyskytuje se.
- c) Operace, které nebyly uskutečněny za běžných tržních podmínek vč. objemu  
Žádné operace nebyly uskutečněny za neběžných tržních podmínek, ani nevznikl rozdíl oproti běžným podmínkám dle §23 (7) zákona č. 586/1992 Sb..
- d) Název a sídlo obchodní korporace či družstva, v nichž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním kapitálu – respektive i uzavřené smlouvy o ovládnutí
  - 1) Project Company Beta, s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČ: 14169941, podíl 100%,
  - 2) CENT CZECH, s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČ: 14405148, podíl 100%.
- e) Výše půjček, úvěrů, poskytnutých záruk a ostatních plnění osobám spojeným, jak v peněžní, tak v naturální formě (poskytnuté účetní jednotkou)  
Viz oblast Doplňující informace k bilanci a výkazu zisku a ztráty.

## B) POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY

### 1) Právní rámec

Účetní závěrka je sestavena dle českých účetních předpisů, tj. zákona č. 563/1991 Sb. v platném znění, vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění a českých účetních standardů pro podnikatele, za předpokladu nepřetržitého trvání, protože nám nejsou známy žádné skutečnosti, které by společnost omezovaly nebo jí zabraňovaly v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

- Účtový rozvrh nebyl modifikován oproti běžným zvyklostem.
- Účetní jednotka nepoužívá žádné výjimky, odchylky od metod daných výše uvedených postupů účtování.

Při oceňování majetku a dluhů a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ:

- \* Veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.
- \* Rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a dluhů a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.



# Centrum Háje, a.s.

## 2) Způsob oceňování a odpisování

Způsoby oceňování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok běžné období. Při oceňování majetku a dluhů a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ:

- \* Veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.
- \* Rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a dluhů a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.

### a) Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Účetní jednotka rozhodla o hodnotovém limitu ve výši Kč 60.000,-- Kč včetně.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu v případě, že se jedná o technické zhodnocení definované v zákoně o dani z příjmů. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý nehmotný majetek (do 60 000,-- Kč) se nevykazuje v rozvaze a účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů. Majetek pod tuto hodnotu je zahrnut rovnou do nákladů na účtu 518.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Účetní jednotka rozhodla o hodnotovém limitu ve výši Kč 80.000,-- Kč včetně.

Dlouhodobý majetek pořízený vlastní činností se oceňuje na úrovni vlastních nákladů.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. v případě, že se jedná o technické zhodnocení definované v zákoně o dani z příjmů. Technické zhodnocení nesplňuje všechny požadavky na technické zhodnocení z pohledu celého účetního období se evidují v jednorázových nákladech (účet 548). Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek do 80 000,-- Kč se nevykazuje v rozvaze, účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů. Majetek po tuto hodnotu je zahrnut do jednorázových nákladů na účtu 501.

Účetní jednotka zahajuje odpisování dlouhodobého majetku v kalendářním měsíci po datu zařazení majetku do užívání.

Dlouhodobý majetek se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Daňové odpisy jsou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů maximální - používají se tyto propočty: lineární

# Centrum Háje, a.s.

## b) Zásoby nakupované

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami, zahrnujícími fakturovanou částku a vedlejší náklady (přepravné cizí i vlastní, clo) – účetní jednotka nevykazuje tento majetek.

## c) Zásoby vytvořené vlastní činností

Účetní jednotka nevykazuje tento majetek.

### Zásoby v rámci jednoho syntetického účtu

Do pořizovací ceny nakupovaných zásob se zahrnují:

- přeprava
- provize
- clo
- pojistné
- skonto
- aktivace přepravného v případě vlastní dopravy

## d) Cenné papíry

cenné papíry se oceňují pořizovací cenou.

## e) Nedokončená výroba a výroba

se oceňuje ve vlastních nákladech, tj. v přímých nákladech, popř. včetně výrobní režie.

## f) Zboží na skladě

je oceněno v pořizovacích cenách. V r. 2022 nebylo vykázáno.

## g) Nevyfakturované dodávky

se ocení podle uzavřené smlouvy, popř. odhadem.

## h) Pohledávky

se účtují v nominální hodnotě, respektive v ceně pořizovací. Pochybné pohledávky se snižují pomocí opravných položek, účtovaných na vrub nákladů, na svou realizační hodnotu.

## i) Peněžní prostředky

Účetní jednotka za peněžní prostředky považuje hotovost nebo stav na bankovním účtu.

## j) Dluhy

jsou vykázány v nominální hodnotě. Za krátkodobé dluhy a úvěry se ve výkaznictví považuje i část dlouhodobých položek, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

## k) Základní kapitál

se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku u příslušného obchodního soudu.

# Centrum Háje, a.s.

## l) Finanční nájem

se zachycuje tak, že leasingové splátky jsou účtovány pomocí časového rozlišení do nákladů. V Dlužích jsou vykázány pouze splatné dluhy z titulu finančního nájmu - nikoliv za celé období. Tento způsob pořízení majetku nebyl využit.

## m) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

reprodukční pořizovací cena odpovídá kvalifikovanému ocenění příslušného majetku v daném čase. V běžném roce nebyly reprodukční ceny použity.

## 3) Způsob stanovení opravek, opravných položek

Opravné položky a oprávky vytvářené na vrub nákladů (bez členění daňově a nedaňově), vychází se z individuálního posouzení.

Dlouhodobý majetek – opravné položky jsou tvořeny. Výše opravek vychází z odpisového plánu.

Finanční investice – opravné položky se neuvažují

Pohledávky – opravné položky respektují faktor času - k pohledávkám po lhůtě splatnosti déle jak 12 měsíců se vytváří celková 100% opravná položka, k pohledávkám po lhůtě splatnosti déle jak 6 měsíců se vytváří celková 50% opravná položka. Zdrojem informací je výsledek dokladové inventury pohledávek. Na pohledávky z titulu smluvních pokut, úroků z prodlení, záruk. jsou stanoveny účetní opravné položky ve výši 100 %

V tis. Kč

Položka	DHM	DNM	DFM	Zásoby	Pohledávky
Počátek minulého období	0				2 916
Tvorba					121
Rozpuštění					0
Konec minulého období	0				3 037
Tvorba	78 734				30
Rozpuštění	0				0
Konec běžného období	78 734				3 067

Účetní jednotka má vytvořenou 100% opravnou položku na pohledávku poskytnutou zahraniční právnické osobě, kde nebyl doložen písemný dodatek o prodloužení splatnosti a k pohledávce po splatnosti.

Účetní jednotka vytvořila v roce 2022 k nedokončenému dlouhodobému majetku opravnou položku z důvodu omezené kontroly nad tímto aktivem.

Opravné položky vytvářené na vrub daňových nákladů (ve smyslu ustanovení zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů): nebyly vytvořeny.

## 4) Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro přepočet majetku a dluhů vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán tento kurz:

Přepočet ke dni uskutečnění účetního případu

# Centrum Háje, a.s.

## 1) Denní kurz

Den uskutečnění účetního případu pro účely výpočtu kurzových rozdílů:

- den vystavení faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou, uvedený na faktuře a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den přijetí faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den příjmu nebo vydání hotovosti podle pokladního dokladu,
- den provedení finanční operace (vklad nebo výběr z bankovního účtu, čerpání nebo splacení bankovního úvěru) podle výpisu z účtu z banky,
- den poskytnutí zálohy a den jejího vyúčtování, popř. vrácení,
- den vyhotovení účetního dokladu, popř. den uskutečnění účetního případu, není-li shodný se dnem vyhotovení účetního dokladu, v ostatních případech.

## Přepočítání ke dni sestavení účetní závěrky

Používá se výhradně:

Denní kurz (platný v den, ke kterému se sestavuje účetní závěrka)

= *Směnný kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou.*

## 5) Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a dluhů, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou; popis použitého oceňovacího modelu

Účetní jednotka nestanovuje reálnou hodnotu u majetku a dluhů. Účetní jednotka:

- nemá podíly s rozhodující účastí nebo podstatným vlivem na jiném subjektu
- nevlastní žádné deriváty
- žádný majetek a ani dluhy nejsou zajištěny deriváty.

## 6) Změny účetních metod (příp. odchylky od účetních metod) a výkaznictví oproti předchozímu účetnímu období

V průběhu účetního období nedošlo ke změně v použitých účetních metodách.

## 7) Informace o událostech mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky, a to včetně kvantifikace ekonomických dopadů

Válečný konflikt na Ukrajině

Účetní jednotka není přímo zasažena probíhajícím konfliktem, vliv budou mít nepřímé dopady, které budou promítnuty do navazujících účetních období.

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K BILANCI A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY

### Významné položky pro hodnocení finanční, majetkové a důchodové pozice podniku a pro analýzu výkazů a tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazů zisků a ztráty

- Významné události: Splacení jistiny od právnické osoby, splacení úvěru vč. úroků právnické osobě, založení dvou dceřiných společností, vložení pozemků do dceřiné



# Centrum Háje, a.s.

společnosti, vytvoření opravné položky k nedokončenému dlouhodobému hmotnému majetku, zrušení ostatních rezerv.

- Realizované kompenzace: 0
- Účetní jednotka není součástí konsolidačního celku.
- Účetní jednotka neuzavřela se spřízněnou stranou transakce, které jsou významné, a ani transakce, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek
- Na ř. 26 aktiv jsou zachyceny pořizovací výdaje k budoucím investicím a související opravná položka
- Na ř. 28 aktiv jsou zachyceny podíly ve společnostech Project Company Beta, s.r.o. a CENT CZECH, s.r.o.
- Na ř. 29 aktiv jsou zachyceny zápůjčky poskytnuté dceřiným společností
- Na ř. 67 aktiv jsou zachyceny poskytnuté úvěry včetně úroků korporaci LAUDIBLE LIMITED TRADING, splatnost smlouvy – po splatnosti (vytvořena opravná 100% opravná položka)
- Na ř. 87 pasiv jsou vykázány oceňovací rozdíly, které vznikly v rámci fúze a poskytnuté přípatky mimo rámec ZK

## 1) Dlouhodobý majetek (v tis. Kč)

Majetek	stav na počátku období	Přírůstky		Úbytky		konečný stav
		Nákup +	Aktivace, přecenění a ostatní +	Prodej -	Vyřazení a ostatní -	
Pozemky	17 629				17 629	0
Nedokončený hmotný majetek	80 166				78 734	1 432

Na účtu nedokončeného hmotného majetku jsou zachyceny náklady spojené s investicí výstavby. V roce 2022 byla k těmto nákladů vytvořena opravná položka, která v sobě zohledňuje míru nejistoty související s ekonomickou využitelností tohoto majetku.

- Zatížení majetku zástavním právem  
Nevyskytují se.
- Rozpis majetku neuvedeného v účetnictví  
Jedná se o majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a pořizovací cenou do 40 tis. Kč. Účetní jednotka nevlastní takový majetek.
- Podmíněné nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí  
V účetní jednotce nebylo vykázáno.
- Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví  
Nevyskytuje se.



# Centrum Háje, a.s.

## 2) Majetek pořízený formou finančního leasingu

Účetní jednotka žádný majetek nepořizovala formou finančního leasingu.

## 3) Finanční aktiva oceňované ekvivalencí

Nevyskytuje se.

## 4) Pohledávky

V tis. Kč

Pohledávky - splatnosti	minulé období	běžné období
<b>C e l k e m z účetnictví (výkaz řádek rozvahy – ř. 057)</b>	8 481	3 316
Z toho ve splatnosti nad 1 rok	0	0
Z toho ve splatnosti do 1 roku	2	279
Z toho po splatnosti	8 479	3 037
Rozpis po splatnosti:		
- do 90 dnů po splatnosti	0	0
- od 90 do 180 dnů po splatnosti	0	0
- od 180 do 365 dnů po splatnosti	5 442	0
- nad jeden rok po splatnosti	3 037	3 037
- se splatností do 31.12.1994	0	0

Pozn. Kromě plně oprávkovaných pohledávek byly zbylé pohledávky po splatnosti v roce 2022 uhrazeny.

a) Pohledávky kryté věcnými zárukami, příp. jinak jištěné  
Nejsou.

b) Poskytnuté záruky  
Nejsou.

c) Dlouhodobé pohledávky  
Nejsou.

d) Finanční aktiva  
Nejsou.

e) Pohledávky se splatností delší než 5 let  
Nejsou.

f) Rozpis pohledávek po přepočtu na Kč  
Účetní jednotka nemá ke dni sestavení účetní závěrky pohledávky v cizí měně.

## 5) Ostatní aktiva a dohadné položky

Ostatní aktiva zahrnují především časové rozlišení pojištění. Jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

# Centrum Háje, a.s.

## 6) Vlastní kapitál

### a) Základní kapitál – akciová společnost – beze změny

V celých Kč

Podíl	Počet	Nominální výše	Nesplacená část	Lhůta splatnosti
na jméno v listinné podobě	20	3 700 000	0	-
C e l k e m Rok 2022	20	3 700 000	0	-

### b) Ostatní kapitálové fondy

Účetní jednotka eviduje z minulých období příplatek mimo rámec základního kapitálu poskytnutý akcionáři ve výši 400 tis. Kč.

### c) Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly, které vznikly v rámci fúze, jsou zachyceny na účtu ostatních kapitálových fondů.

### d) Jiný výsledek hospodaření

Neuvažuje se.

### e) Neuhrazená ztráta

Stále vykazována.

### f) Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období

V tis. Kč

Položka	Základní kapitál	Rezervní fond	Ost. fondy, přecenění a HV	Vlastní kapitál
K 1.1.2022	74 000	322	1 704	76 026
Zvýšení	0	0	0	0
Snížení	0	0	-55 225	-55 225
K 31.12.2022	74 000	322	-53 521	20 801

## 7) Základní kapitál

### a) Informace o nabytí vlastních akcií

Nevyskytuje se.

### b) Informace o vydaných podílech, změně v průběhu období

Nevyskytuje se.

### c) Informace o vyměnitelných dluhopisech

Nevyskytuje se.

### d) Rozdělení hospodářského výsledku předcházejících období

Za minulé období byl vykázán hospodářský výsledek ve výši – - 329 625,98- Kč. Účetní ztráta byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let

# Centrum Háje, a.s.

Za běžné období byl vykázán hospodářský výsledek – - 55 224 935,37- Kč, předpokládané rozdělení je převedení hospodářského výsledku v plné výši na účet neuhrazené ztráty minulých let.

## 8) Rezervy

V tis. Kč

Druh rezervy	Stav na počátku období	Tvorba	Rozpuštění	Stav ke konci období.
Účetní rezervy	23 801	0	23 801	0
Daňové rezervy:				

Účetní rezervy jsou tvořeny na tato rizika: účetní rezerva byla zrušena.

## 9) Závazky – dluhy

### a) Rozpis dle splatnosti

V tis. Kč

Dluhy - splatnosti	minulé období	běžné období
<b>C e l k e m z účetnictví (výkaz řádek C.II 4 rozvahy – ř. 51)</b>	46	62
Z toho ve splatnosti nad 1 rok	0	0
Z toho ve splatnosti do 1 roku	1	4
Z toho po splatnosti	44	58
Rozpis po splatnosti:		
- do 90 dnů po splatnosti	8	0
- od 90 do 180 dnů po splatnosti	0	0
- od 180 do 365 dnů po splatnosti	36	58
- nad jeden rok po splatnosti	0	0
- se splatností do 31.12.1994	0	0

### b) Dluhy na pojištění a daňové nedoplatky

Nejsou.

### c) Dluhy kryté věcnými zárukami, formami zajištění

Nejsou.

### d) Dluhy nevyúčtované v účetnictví, podmíněné dluhy, poskytnuté věcné záruky, penzijní závazky

Nejsou.

### e) Rozpis závazků a dluhů po přepočtu na Kč

Účetní jednotka nemá ke dni sestavení účetní závěrky dluhy ani závazky v cizí měně.

# Centrum Háje, a.s.

## 10) Rozpis poskytnutých úvěrů

V celých Kč

vydlužitel	Splatnost	minulé období	Běžné období
LAUDIBLE LIMITED Smlouva o úvěru	Po splatnosti		2 916 111,11 (vč. úroků)

## 11) Odložená daň

Účetní jednotka v roce 2022 neúčtovala o odložené dani.

## 12) Rozdělení tržeb podle druhů činnosti jakož i podle zeměpisného umístění

V tis. Kč

Druh činnosti	Tuzemsko			Zahraničí		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Výnosy z pronájmu	0	0	0	0	0	0
Úroky z půjček a	206	180	37	0	0	0
Ostatní	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>206</b>	<b>180</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Podpisový záznam

Datum vyhotovení	Osoba odpovědná za účetnictví – statutární orgán
25.05.2023	Ing. Petr Pavelka, člen představenstva Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva

*PL Zapletal*





## **ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

**mezi společnostmi Centrum Háje, a.s. (původně s obchodním názvem MELIT a.s.) jako osobou ovládanou a Natland Group, SE, jako ovládající v účetním období roku 2022.**

V souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jako „zákon“) v platném znění, členové představenstva **Centrum Háje, a.s. (původně s obchodním názvem MELIT a.s.)**, IČ: 28369955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 14155, zpracovali **zprávu o vztazích** mezi společností **Natland Group, SE**, jako osobou ovládající (dále jen „Osoba ovládající“) a společností **Centrum Háje, a.s.** jako osobou ovládanou (dále také „Osoba ovládaná“ nebo „Společnost“) a mezi Osobou ovládanou a ostatními osobami ovládanými Osobou ovládající.

### **Osoba ovládaná**

**Centrum Háje, a.s.**, IČ: 28369955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, Karlín, 186 00 (dále také jen „Ovládaná osoba“)

### **Osoba ovládající**

**Natland Group, SE**, IČ: 02936992, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále také jen „Ovládající osoba“)

### **Osoby ovládané stejnou Ovládající osobou tvořící skupinu**

**Natland Management, s.r.o.**, IČ: 03018164, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**ECFS Credit Fund SICAV, a.s.**, IČ: 10719857, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**CPCFS a.s.**, IČ: 05921287, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Natland Bonds s.r.o.**, IČ: 08327343, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Prague City Golf, s.r.o.**, IČ: 01484397, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5

**Prague City Golf - Service, s.r.o.**, IČ: 24791873, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5

**Prague City Golf support, s.r.o.**, IČ: 09960937, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5

**Natland investiční fond SICAV, a.s.**, IČ: 24130249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Natland Real Estate, a.s.**, IČ: 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**N Tower, a.s.**, IČ: 29192854, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno

**REALITY INVEST, spol. s. r. o.**, IČ: 36021164, se sídlem Mičinská cesta 35, Banská Bystrica 974 01, Slovenská republika

**Projekt Dukelská, a.s.**, IČ: 14047543, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Projekt Laurinova, s.r.o.**, IČ: 14046083, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Harfa s.r.o.**, IČ: 25060341, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**TISOVERA, s.r.o.**, IČ: 01480928, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8

**Natland EPI, s.r.o.**, (původně Natland Pozemková, s.r.o.) IČ: 10836586, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Gaspera s.r.o.**, IČ: 24793078, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**GRIBALD, s.r.o.** IČ: 14258960, se sídlem Doudova 258/3, Podolí, 147 00 Praha 4

**Effundam, s.r.o.**, IČ: 09658530, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

## **Centrum Háje, a.s.**

**BELLO spol. s r.o.**, IČ: 63149061, se sídlem Praha - Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 11000  
**Natland Energo Holding, a.s.**, IČ: 05858194, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Company New a.s.**, IČ: 08111979, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**IFISEKO s.r.o.**, IČ: 08208077, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno  
**Gauss Algorithmic, a.s.**, IČ: 24224901, se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno  
**CleverMaps, a.s.**, IČ: 03728277, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
**CleverFarm, a.s.**, IČ: 05215480, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
**Pohledávky FFT, s.r.o.**, IČ: 07709137, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Natland Pohledávková II. s.r.o.**, IČ: 07558040, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Natland Pohledávková IV. s.r.o.**, IČ: 09001051, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Moře půdy, spol. s r.o.**, IČ: 03113833, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
**ORION 001, a.s. v likvidaci**, IČ: 27960021, se sídlem Rooseveltova 166/10, 160 00, Praha 6 – Bubeneč  
**LiSdT, SE v likvidaci**, IČ: 05101603, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Manconata a.s. v likvidaci**, IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

**Způsob ovládní:** Společnosti jsou ovládnány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka. Podíl na hlasovacích právech připadající na Ovládající osobu umožňuje jmenovat a odvolat většinu členů statutárních orgánů těchto ovládných osob.

### **Propojené osoby ovládané Ovládající osobou prostřednictvím ovládných osob tvořících skupinu**

**PCGR by GP s.r.o.**, IČ: 17241774, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5  
**EC Financial Services, a.s.**, IČ: 24243744, se sídlem Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany  
**ClubHouse a.s.**, IČ: 27887847, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**ClubHouse Phase II, a.s.**, IČ: 28410173, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Lipenecký statek a.s.**, IČ: 02572486, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**VILMOT s.r.o.**, IČ: 27445470, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**BP Veleslavín, a.s.**, IČ: 27393283, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8  
**PALIVA JS, s.r.o.**, IČ: 26380811, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8  
**Rezidence Kubišтова s.r.o.**, IČ: 04555791, se sídlem Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1  
**Salaso, s.r.o.**, IČ: 01939289, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno  
**EKOKLIMA a.s.**, IČ: 00474835, se sídlem Jeřábkova 730, 399 01 Milevsko  
**EKOklimaVENT s.r.o.**, IČ: 09796240, se sídlem Petrovická 674, 399 01 Milevsko  
**Energo Příbram, s.r.o.**, IČ: 06122108, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram  
**Natland Energo Management s.r.o.**, IČ: 01396391, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Teplo Příbram s.r.o.**, IČ: 10664637, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram  
**Olivia Fashion, s.r.o.**, IČ: 09656227, se sídlem Balbínova 223/5, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
**SODAT Technologies, a.s.**, IČ: 25323989, se sídlem Lidická 700/19, Veverčí, 602 00 Brno  
**Výroba a prodej tepla Příbram a.s. v likvidaci**, IČ: 28179498, se sídlem Žežická 181, Příbram VII, 261 01 Příbram  
**Project Company Beta, s.r.o.**, IČ: 14169941, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8  
**CENT CZECH, s.r.o.**, IČ: 14405148, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8

**Způsob ovládní:** Propojené osoby uvedené výše jsou ovládnány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka.

# Centrum Háje, a.s.

## 2. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období, tj. od **1. ledna 2022 do 31. prosince 2022** (dále jen „Účetní období“).

## 3. Úloha Osoby ovládané

Ovládaná osoba je mateřskou společností s podílem 100 % na základním kapitálu společnosti Project Company Beta, s.r.o., IČ: 14169941 a 100 % na základním kapitálu společnosti CENT CZECH, s.r.o., IČ: 14405148. Ve vztahu k těmto společnostem je řídicí osobou. Předmětem činnosti je zejména udržitelná správa majetku. Úlohou Ovládané osoby je držení a správa majetku také v dceřiných majetkových účastech.

## 4. Přehled jednání učiněných na popud Ovládající osoby

Ovládaná osoba v účetním období neuskutečnila žádné jednání v zájmu Ovládající osobou ovládaných osob, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby ve smyslu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

## 5. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládaná osoba	Propojená osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
Natland Management, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o poskytování služeb	15.07.2022

## 6. Způsob a prostředky ovládnání Osoby ovládané ze strany Osoby ovládající:

Osoba ovládající je od 27. 5.2015 vlastníkem obchodního podílu o velikosti 60% odpovídajícímu vkladu na základním kapitálu ve výši 44,400.000,- Kč, který byl plně splacen, a měla v daném období tomu odpovídající podíl na hlasovacích právech. Osoba ovládaná nebyla podrobena jednotnému řízení ze strany Osoby ovládající, tj. vztah ovládnání byl realizován při výkonu práv Osoby ovládané jako většinového společníka.

## 7. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu Osoby ovládající nebo Propojené osoby

Ovládaná osoba	Ovládající osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
Project Company Beta, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o úvěru 10 tis. Kč	2.5.2022
Project Company Beta, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o úvěru 1,000 tis. Kč	26.7.2022
CENT CZECH, s.r.o.	Centrum Háje, a.s.	Smlouva o úvěru 200 tis. Kč	20.12.2022

### Osoby odpovědné za zpracování zprávy:

člen představenstva: Ing. Petr Pavelka, dat. nar. 1. března 1963, Na sádce 1747/5, Chodov, 149 00 Praha 4

člen představenstva: Mgr. Petr Zapletal, dat. nar. 21. července 1974, Počernická 3225/2a, 100 00 Strašnice, Praha 10

# Centrum Háje, a.s.

## Prohlášení:

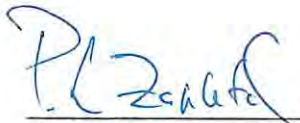
Jako členové statutárního orgánu ovládané Společnosti prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě odpovídají skutečnosti a že nebyly vynechány žádné podstatné informace, které by mohly ovlivnit správné a přesné posouzení.

V Praze dne 26. 5.2023



---

Ing. Petr Pavelka  
člen představenstva



---

Mgr. Petr Zapletal  
člen představenstva

## Stanovisko dozorčí rady účetní jednotky

Dozorčí rada prozkoumala tuto Zprávu. Nemá k ní žádné připomínky.

V Praze dne 26. 5.2023



---

Tomáš Raška, MBA, LL.M.  
člen dozorčí rady



---

Mgr. Lukáš Sobotka  
člen dozorčí rady

**Příloha č. 9**  
**STANOVISKO PKF APOGEO AUDIT, S.R.O.**





## **Účetní stanovisko**

### **Centrum Háje, a.s.**

*Zodpovězení otázek statutárního orgánu společnosti*

*v Praze dne 18.4.2023*

---

#### **Určeno pro:**

*statutární orgán společnosti*

*Centrum Háje, a.s.*

*Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8*

#### **Účel stanoviska:**

*Pro vnitřní potřebu představenstva.*

#### **Zhotovitel:**

*PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČ: 271 97 310*



## Předmět stanoviska a jeho východiska

Společnost Centrum Háje, a.s. (dále jen „Společnost“) má dle účetní závěrky ve své rozvaze k 31. 12. 2021 položku Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši účetní zůstatkové ceny 80 166 tis. Kč. Položka je tvořena dle předloženého rozpisu zejména souborem dokumentace územního plánování a dalších nákladů (např. marketing, právní služby) (dále společně jen „Dokumentace územního plánování“) dodavatelsky pořízených Společností (jejími právními předchůdci) v období let 2006 až 2021 (dále též jako „DNHM“ - Dlouhodobý nedokončený hmotný majetek).

Položka souvisí s pozemky parc. č. 1210/16, parc. č. 1210/17, parc. č. 1210/18, parc. č. 1210/98 a parc. č. 1235/2, ležícími v katastrálním území Háje na LV č. 6466 (dále jen „Pozemky“). Pozemky byly v roce 2022 vyčleněny jako nepeněžitý vklad do společnosti Project Company Beta, s.r.o.

Představenstvo Společnosti sdělilo, že ohledně účtování položky DNHM vycházelo ze zahajovací rozvahy MELIT a.s. (dnes Centrum Háje, a.s.) a z principu, že účetnictví poskytuje věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Do doby vložení Pozemků do dceřiné společnosti nedocházelo k žádnému disponování s položkou DNHM. V souvislosti s vložением Pozemků do dceřiné společnosti jako nepeněžitého vkladu pak vznikla dle představenstva potřeba s účetní položkou naložit, jelikož o ní bylo účtováno právě ve vazbě na předmětné Pozemky.

Představenstvo vysvětlilo, že Ing. Petr Pavelka neměl nikdy přístup do archivu Společnosti, kde se domnívá, že se má nacházet podkladová dokumentace (Dokumentace územního plánování) vykázaná v účetnictví Společnosti v rámci DNHM. Dle dostupných zápisů v účetnictví Společnosti jde přitom převážně o dokumentaci i více než 10 let starou.

Představenstvo si s ohledem na zjevné stáří podkladové dokumentace vyžádalo vydání podkladů, které tvoří účetní položku DNHM od Ing. Martina Krále a Karla Slavička jakožto bývalých členů představenstva Společnosti či právních předchůdců Společnosti. Představenstvo si vyžádalo podklady i od společnosti Equity Capital s.r.o. vedoucí archiv Společnosti, kdy Equity Capital s.r.o. odmítla Společnosti archiv vydat.

Představenstvo neobdrželo žádné podklady tvořící danou účetní položku ani od osob odpovědných za vynaložení těchto nákladů Ing. Martin Král a Karel Slaviček), ani z jiných zdrojů (archiv Společnosti). Představenstvu se tak nepodařilo dohledat žádné podklady, které by bylo možné kvalifikovat jako majetkovou hodnotu a které by odůvodňovaly účtování o položce DNHM v rozvaze. Představenstvo sděluje, že z položky DNHM v celkové výši 80 166 tis. Kč je podložena podklady pouze část nákladů vynaložená na dodávky Společnosti od roku 2017 ve výši 1.565 tis. Kč.

Představenstvo navíc kontaktovalo dodavatele jednotlivých plnění, o kterých je v rozvaze účtováno jako o DNHM (zejména dodavatele Dokumentace územního plánování). Tito konstatovali, že dokumentace byla k datu zpracování stanoviska již skartována, tj. neexistuje nebo žádosti odmítli bez dalšího vyhovět. Dokumentace, o níž je účtováno jako o DNHM, není dostupná ani na příslušném stavebním úřadě. Pozemky dodnes nedisponují ani rozhodnutím o umístění stavby (územním rozhodnutím).

K dotazu zhotovitele představenstvo sdělilo, že pokud došlo historicky skutečně ke zpracování Dokumentace územního plánování v letech 2006 až 2017 (do fúze), pak pravděpodobně bude dle vyjádření současného





představenstva nevyhovující pro stavební záměry dceřiné společnosti minimálně z důvodu delšího časového odstupu od jejího vypracování.

Dle slov představenstva tak nemůže statutární orgán pro absenci podkladových dat s konečnou určitostí vyhodnotit, do jaké míry jsou podklady využitelné pro ekonomickou činnost dceřiné společnosti. K dotazu zhotovitele představenstvo Společnosti sdělilo, že nedisponuje žádnou nabídkou na odkup kterékoliv položky vykazované v rámci DNHM od jiného subjektu a nepředpokládá, že by mohla mít Společnost z tohoto aktiva v nejbližší době nějaký ekonomický prospěch.

K dotazu zhotovitele představenstvo sdělilo, že současný stav v účetnictví zobrazuje historické pořizovací ceny, za které byl DNHM pořízen bez korekce hodnoty. Případný výpočet pouze částečné korekce ceny není s ohledem na absenci podkladů možné dle slov stávajícího představenstva učinit.

Zhotovitel upozornil, že posuzování technické využitelnosti podkladové dokumentace je mimo odbornost zhotovitele, tedy zhotovitel technickou využitelnost nehodnotí a vychází z informací od představenstva.

## Použité podklady pro formulaci stanoviska

Podklady od vedení Společnosti:

- Informace a dokumenty předložené při jednání s představenstvem ze dne 13.3.2023, 21.3.2023 a doplňující dílčí vysvětlující informace získané od představenstva (shrnutí viz výše) a z jednání ze dne 17.4.2023;
- Detail položky Dlouhodobého nedokončeného majetku za období 2006 až k datu stanoviska;
- Účetní závěrka společnosti Centrum Háje, a.s. za účetní období roku 2021;
- Zahajovací rozvaha včetně komentáře společnosti MELIT a.s. k 1. 1. 2018 po fúzi sloučením;

Veřejně dostupné zdroje:

- Výpisy z obchodního rejstříku, sbírka listin Společnosti a společností zúčastněných na fúzi.

## Otázky ke zodpovězení

Statutární orgán naformuloval zhotoviteli následující otázky k zodpovězení:

### Otázka č. 1:

*Popište prosím dle dostupných účetních podkladů vznik účetní položky nedokončený dlouhodobý hmotný majetek společnosti Centrum Háje, a.s. s ohledem na fúzi s rozhodným dnem k datu 1.1.2018, a to též ve vztahu ke společnostem zúčastněným na fúzi (MELIT a.s., Centrum Nové Háje a.s., LIBUSON a.s. a OPSIN s.r.o.).*



**Zodpovězení otázky zhotovitelem:**

Položka DNHM se formovala převážně v rámci majetku na fúzi zúčastněné společnosti Centrum Nové Háje a.s., IČ: 27623734, konkrétně v rozsahu 70.215 tis. Kč.

**Otázka č. 2:**

*Popište prosím, jakým způsobem byl dle dostupných účetních podkladů nákup tohoto nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku Centrum Háje, a.s. financován (např. k nákupu byly použity prostředky základního kapitálu, ostatních kapitálových fondů, půjček či úvěrů společníků/akcionářů, a to včetně případného financování třetích stran)?*

**Zodpovězení otázky zhotovitelem:**

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek je dle účetní závěrky k 31. 12. 2021 krytý vlastními zdroji, konkrétně položkou ostatní kapitálové fondy. Vzhledem k poskytnutým informacím se lze domnívat, že nákup nedokončeného dlouhodobého majetku byl financován vlastními zdroji Společnosti (příplatky mimo základní kapitál realizované do společnosti Centrum Nové Háje a.s., IČ: 27623734 - společnost následně zanikla prostřednictvím fúze sloučením).

**Otázka č. 3:**

*Sdělte prosím správný účetní postup na straně Centrum Háje, a.s. ohledně účetní položky nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v situaci, kdy došlo k vložení pozemků jakožto zhodnocovaného aktiva (zhodnocení účtováno jako nedokončený dlouhodobý hmotný majetek) do 100 % dceřiné společnosti Project Company Beta, s.r.o. v dubnu 2022?*

**Zodpovězení otázky zhotovitelem:**

S ohledem na vklad Pozemků do dceřiné společnosti by mohlo dojít k prodeji položky DNHM dceřiné společnosti za běžných tržních podmínek. V případě prodeje by Společnost odúčtovala DNHM a vykázala pohledávku za dceřinou společností. Případný převod DNHM by měl být realizován na základě posouzení vedení obou zmíněných společností v kontextu dalšího možného využití výstupů Dokumentace územního plánování pro Pozemky vložené do společnosti Project Company Beta, s.r.o. Okamžikem, kdy by mělo dojít k zobrazení těchto skutečností v účetnictví, je převod vlastnického práva ze Společnosti na dceřinou společnost Project Company Beta, s.r.o.

**Otázka č. 4:**

*Sdělte prosím, jak by mělo představenstvo Centrum Háje, a.s. postupovat z účetního pohledu v situaci, kdy zjistilo, že nedisponuje žádnými podklady k účetní položce nedokončený dlouhodobý hmotný majetek či převážné části této položky?*





**Zodpovězení otázky zhotovitelem:**

Zhotovitel se domnívá na základě skutečností popsaných představenstvem, tedy absenci dostupných podkladů (Dokumentace územního plánování), by měla být hodnota položky DNHM zkorigována na hodnotu blízkou nule, resp. hodnotu, ke které jsou dostupné podklady a je u nich možno vyhodnotit ekonomickou využitelnost pro dceřinou společnost vlastníci Pozemky (viz výše).

Existují dvě řešení. První možností je vytvoření opravné položky indikující dočasné znehodnocení do doby vyhodnocení, zda by s ohledem na dodatečné získání přístupu k podkladům nebylo možné položku nadále využít pro budoucí ekonomický prospěch. Usoudí-li představenstvo, že podklady nebude možné získat, aby mohla být jejich využitelnost pro dceřinou společnost vlastníci Pozemky prověřena (prodej, developerská činnost či jiné využití), pak by mělo na situaci reagovat pomocí odpisu jako trvalého znehodnocení aktiva. Případně je možné zvolit kombinací obou korekci účetní brutto hodnoty položky DNHM.

Je tedy na rozhodnutí současného představenstva, jak vyhodnotí perspektivy a ekonomický potenciál DNHM u dceřiné společnosti a na základě toho by mělo zvolit jednu z těchto variant.

**Po zodpovězení otázky č. 4 položilo představenstvo zhotoviteli následující otázku č. 5:**

**Otázka č. 5**

*Sdělte prosím, dokdy je s ohledem na vložení pozemků do dceřiné společnosti Project Company Beta, s.r.o. a zjištění o nemožnosti přeúčtovat účetní položku nedokončený dlouhodobý hmotný majetek do této dceřiné společnosti potřeba provést korekci DNHM v rámci rozvahy mateřské společnosti Centrum Háje, a.s.*

**Zodpovězení otázky zhotovitelem:**

Účetní závěrka společnosti Centrum Háje, a.s. by měla respektovat zákon o účetnictví a podávat věrný a poctivý obraz. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem by mělo v rámci závěrkových operací k 31. 12. 2022 dojít ke zhodnocení situace a rozhodnutí o případné korekci položky DNHM. S ohledem na výše uvedené skutečnosti by tedy mělo dojít k zaúčtování opravné položky (dočasného snížení hodnoty) nebo odpisu DNHM (trvalého snížení hodnoty) v rámci účetní závěrky k 31. 12. 2022.

**Otázka č. 6**

*Shrňte prosím účetní dopady korekce položky DNHM (zaúčtování opravné položky, resp. trvalé snížení hodnoty) na rozvahu Společnosti?*

**Zodpovězení otázky zhotovitelem:**

Korekci položky DNHM dojde v aktivech Společnosti ke snížení netto hodnoty DNHM (v případě odepsání celého hodnoty DHM či vytvoření opravné položky ve výši 100 % by byla netto hodnota DNHM 0,- Kč). Korekce hodnoty musí být souvztažným způsobem zaúčtována v nákladech Společnosti. Jelikož by se jednalo o významnou hodnotu, vykázála by v takovém případě Společnost výraznou ztrátu (s ohledem na to, že



společnost již v účetních závěrkách k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2021 vykázala negativní hospodářský výsledek - za rok 2020 se jednalo o -182 tis. Kč, za rok 2021 pak o -330 tis. Kč, dá se předpokládat, že by případná ztráta za rok 2022 přesáhla hodnotu 80.166 tis. Kč). Z těchto důvodů by tedy došlo ke snížení vlastního kapitálu.

#### Otázka č. 7

*Jaké budou dopady korekce položky DNHM z hlediska možnosti rozdělování vlastních zdrojů Společnosti mezi její akcionáře?*


#### **Zodpovězení otázky zhotovitelem:**

Vzhledem k tomu, že celková hodnota vlastního kapitálu Společnosti dle účetní závěrky k 31. 12. 2021 činí 76.026 tis. Kč (z toho 74.000 tis. Kč představuje základní kapitál Společnosti, který nelze rozdělovat mezi akcionáře), budou dopady případné korekce položky DNHM z hlediska možnosti rozdělování vlastních zdrojů mezi akcionáře naprosto zásadní. Pokud uvažujeme odepsání / vytvoření opravné položky ve výši 100 % hodnoty DNHM, bude vlastní kapitál snížen o hodnotu 80.166 tis. Kč. Společnost by v takovém případě vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši -4.140 tis. Kč.

Společnost by v takovém případě měla v dalších účetních obdobích vyplácet dividendy pouze v případě, kdy součet výsledku hospodaření běžného účetního období, výsledku hospodaření minulých let a ostatních kapitálových fondů dosáhne kladné hodnoty. Tento negativní dopad by bylo možné minimalizovat výrazným snížením základního kapitálu či použitím ostatních kapitálových fondů za účelem částečné nebo úplné úhrady vykázané ztráty.

Znění stanoviska bylo projednáno se statutárním orgánem společnosti Centrum Háje, a.s. k datu zpracování.

V Praze dne 27. 4. 2023



.....  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Jednatel společnosti  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.



**Příloha č. 10**

**NÁVRHY SMLUV O VÝKONU FUNKCE MEZI SPOLEČNOSTÍ A ČLENY PŘEDSTAVENSTVA**



## **SMLOUVA O VÝKONU FUNKCE**

uzavřená mezi

**Centrum Háje, a.s.**

a

**Ing. Petrem Pavelkou**

 2023



Tuto smlouvu („Smlouva“) uzavřely podle § 59 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění („Zákon o obchodních korporacích“) strany:

- (1) **Centrum Háje, a.s.**, IČO: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14155 („Společnost“);  
a
- (2) **Ing. Petr Pavelka**, dat. nar. 1. března 1963, trvale bytem Na sádce 1747/5, Chodov, 149 00 Praha 4 („Člen představenstva“);

(Společnost a Člen představenstva budou v této Smlouvě označováni jednotlivě jako „Strana“ a společně jako „Strany“).

#### **VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Valná hromada Společnosti („Valná hromada“) znovu zvolila dne 23. března 2022 Člena představenstva do funkce člena představenstva Společnosti a Člen představenstva od té doby tuto funkci vykonává;
- (B) Strany mají zájem blíže upravit podmínky výkonu funkce člena představenstva Společnosti; a
- (C) Tato Smlouva byla schválena valnou hromadou společnosti dne    2023.

#### **SE STRANY DOHODLY TAKTO:**

##### **1. PŘEDMĚT SMLOUVY**

- 1.1 Tato Smlouva upravuje vztahy mezi Společností a Členem představenstva vznikající při výkonu funkce člena představenstva Společnosti.
- 1.2 Předmětem této Smlouvy je povinnost Člena představenstva zařizovat pro Společnost a na její účet záležitosti svěřené právním řádem České republiky a stanovami Společnosti („Stanovy“) do působnosti představenstva Společnosti („Představenstvo“) a povinnost Společnosti Členu představenstva za to hradit odměnu, jak je sjednána v článku 3 této Smlouvy.
- 1.3 Místo plnění povinností Člena představenstva podle této Smlouvy bude převážně v místě sídla Společnosti a s předchozím výslovným souhlasem Člena představenstva uděleným pro každý případ zvláště také jinde na území České republiky, kde to budou vyžadovat obchodní zájmy Společnosti.

##### **2. POVINNOSTI ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

- 2.1 Při výkonu své funkce je Člen představenstva povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Péče řádného hospodáře zahrnuje zejména povinnost:
  - 2.1.1 jednat odpovědně a svědomitě tak, aby nevznikla škoda na majetku Společnosti a aby byl tento majetek zhodnocován a rozmnožován;
  - 2.1.2 jednat pečlivě a s takovými potřebnými znalostmi, aby jednal vždy informovaně a v obhajitelném zájmu Společnosti;
  - 2.1.3 dbát nejlepších potřeb a zájmů Společnosti;

- 2.1.4 využívat veškeré své profesní a osobnostní předpoklady a schopnosti, jakož i dosažené odborné znalosti; a
- 2.1.5 chránit zájmy Společnosti, její dobré jméno a všestranně usilovat o zajištění její prosperity.
- 2.2 Členu představenstva náleží obchodní vedení Společnosti a je povinen obstarávat záležitosti Společnosti tak, aby byly chráněny zájmy Společnosti, zejména:
  - 2.2.1 řádně vykonávat svou funkci a všechny své povinnosti vyplývající z funkce člena Představenstva v souladu se Stanovami, touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy;
  - 2.2.2 řádně spolupracovat s ostatními členy Představenstva a naplňovat rozhodnutí přijatá Představenstvem;
  - 2.2.3 řídit se vnitřními předpisy Společnosti;
  - 2.2.4 jednat za Společnost v obchodních vztazích s obchodními partnery, jakož i ve vztazích se soudy a správními úřady, vždy způsobem uvedeným ve Stanovách a respektovat případná omezení jeho oprávnění přijatá Valnou hromadou, dozorčí radou či interním předpisem Společnosti;
  - 2.2.5 při zastupování Společnosti vystupovat způsobem, který nepoškozuje Společnost a její podnikání a způsobem, který odpovídá jeho funkci;
  - 2.2.6 zajistit, aby Společnost splňovala požadavky na ni kladené právním řádem České republiky a Stanovami;
  - 2.2.7 zajistit řádné vedení předepsané evidence a účetnictví a předkládat Valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, a v souladu se Stanovami také návrh na rozdělení zisku či jiných zdrojů, nebo úhradu ztráty;
  - 2.2.8 zajistit vyhotovení zprávy o vztazích, výroční zprávy a jiných zpráv, které vyžadují právní předpisy nebo Valná hromada;
  - 2.2.9 svolávat a účastnit se jednání Valné hromady, pokud je její svolání nutné k řádnému chodu Společnosti nebo z důvodu, že takové svolání vyžadují právní předpisy či Stanovy;
- 2.3 Člen představenstva může požádat Valnou hromadu o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Tím není dotčena jeho povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.
- 2.4 Poruší-li Člen představenstva povinnost péče řádného hospodáře, vydá Společnosti prospěch, který v souvislosti s takovým svým jednáním získal. Není-li vydání prospěchu možné, nahradí ho Člen představenstva Společnosti v penězích. Vznikne-li porušením péče řádného hospodáře Společnosti újma, je povinen ji nahradit.
- 2.5 Člen představenstva se zavazuje, že bude své činnosti pro Společnost přikládat zásadní význam a bude ji pokládat za činnost prvořadou, čemuž přizpůsobí své pracovní nasazení.
- 2.6 Představenstvo může svým rozhodnutím ve smyslu § 156 odst. 2 občanského zákoníku vymezit působnost Člena představenstva. V takovém případě nese Člen

představenstva při výkonu své funkce odpovědnost zejména za oblasti a kompetence vymezené v takovém aktuálním rozhodnutí Představenstva.

### **3. ODMĚNOVÁNÍ A VÝDAJE ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

- 3.1 Společnost je povinna platit Členu představenstva odměnu ve výši 6.899 Kč (slovy: šest tisíc osm set devadesát devět korun českých) měsíčně za výkon funkce člena Představenstva, tj. za plnění jeho povinností podle této Smlouvy („**Odměna**“). Odměna, jakož i další plnění dále uvedené v této Smlouvě, jsou vždy uvedeny jako hrubé a podléhají odvodům (daňovým, pojistným a jiným) a srážkám v souladu s platnými právními předpisy.
- 3.2 Splatnost Odměny je do patnáctého (15.) dne následujícího měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet Člena představenstva č. 0503343013/0800 vedený u České spořitelny, a.s., nebo na jiný účet, který Člen představenstva Společnosti písemně oznámí nejméně 10 dnů přede dnem, kdy je příslušná část Odměny splatná.
- 3.3 Vedle Odměny se Společnost zavazuje uhradit Členu představenstva též mimořádnou jednorázovou odměnu ve výši 51.742,50 Kč (slovy: padesát jedna tisíc sedm set čtyřicet dva korun českých a padesát haléřů) za dosavadní výkon funkce člena Představenstva v období od jeho zvolení do funkce do současnosti. Mimořádná jednorázová odměna podle předchozí věty bude Členu představenstva vyplacena spolu s první měsíční Odměnou vyplacenou podle této Smlouvy. Ustanovení článku 3.1 věty druhé se použije obdobně.
- 3.4 Společnost zajistí Členu představenstva po dobu platnosti této Smlouvy materiální i personální podmínky pro výkon funkce člena Představenstva a pro plnění povinností podle této Smlouvy v rozsahu a na úrovni srovnatelné s podmínkami pro výkon obdobné funkce ve srovnatelných společnostech, včetně poskytnutí cestovních náhrad v rozsahu podle pracovněprávních předpisů.

### **4. POVINNOST MLČENLIVOSTI**

- 4.1 Znění této Smlouvy, stejně jako všechny informace, okolnosti nebo údaje, se kterými se Člen představenstva seznámí v souvislosti s uzavíráním a plněním této Smlouvy, jsou důvěrné („**Důvěrné informace**“). Člen představenstva Důvěrné informace uchová v tajnosti a bez předchozího písemného souhlasu dozorčí rady je nesmí sdělit žádné třetí osobě, ani je použít k jinému účelu, než k plnění této Smlouvy nebo k účelům předvídaným touto Smlouvou. Za Důvěrné informace se považují rovněž informace o záležitostech týkajících se akcionářů, o financích nebo organizaci Společnosti a o jejich zákaznících, dodavatelích a dalších obchodních partnerech Společnosti, s nimiž se seznámil při výkonu funkce. Zákaz sdělení Důvěrných informací se nevztahuje na sdělení:
  - 4.1.1 v rozsahu dobrého a řádného vedení obchodních záležitostí Společnosti;
  - 4.1.2 právním, daňovým a účetním poradcům, jsou-li zavázáni povinností mlčenlivosti přinejmenším v rozsahu tohoto čl. 4;
  - 4.1.3 ostatním společnostem tvořícím se Společností koncern a členům jejich orgánů a zaměstnanců;
  - 4.1.4 v soudním, správním nebo rozhodčím řízení, v rozsahu nezbytném k vymáhání nároků vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní;



- 4.1.5 vyžadované právním řádem České republiky, vztahující se na příslušnou Stranu;
- 4.1.6 Důvěrných informací, které vešly ve veřejnou známost jinak, než v důsledku porušení této Smlouvy.
- 4.2 Vyjma případů uvedených v článku 4.1 této Smlouvy se Člen představenstva zavazuje nesdělít, ať už přímo nebo nepřímo, žádné Důvěrné informace po dobu 5 let po ukončení této Smlouvy. Ukončení této Smlouvy nemá vliv na trvání této povinnosti ani na vznik práva na náhradu újmy.
- 5. POVINNOST NAHRADIT ÚJMU**
- 5.1 Člen představenstva je povinen za podmínek a v rozsahu právního řádu České republiky nahradit Společnosti újmu způsobenou výkonem funkce člena představenstva, zejména následkem porušení svých povinností sjednaných v této Smlouvě nebo vyplývajících ze zákona.
- 5.2 Nedohodnou-li se Strany jinak, nahrazuje se újma v penězích.
- 6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**
- 6.1 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.
- 6.2 Tuto Smlouvu lze měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma Stranami. Změny této Smlouvy podléhají schválení Valnou hromadou.
- 6.3 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Stran týkající se jejího předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ústní nebo písemná ujednání v souvislosti se záležitostmi uvedenými v této Smlouvě a výkonem funkce člena Představenstva.
- 6.4 Člen představenstva prohlašuje, že je seznámen s aktuálním zněním Stanov účinným ke dni uzavření této Smlouvy.
- 6.5 Žádná ze Stran není oprávněna postoupit celou tuto Smlouvu nebo její část bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- 6.6 Obsah práv a povinností Stran z této Smlouvy se vykládá v prvé řadě vždy podle jazykového vyjádření jednotlivých ujednání této Smlouvy. Teprve v případě nejasností ohledně významu jazykového vyjádření jednotlivých ujednání se použijí ostatní pravidla pro určení obsahu práv a povinností Stran.
- 6.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopise.

**PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE NA KONCI SMLOUVY**

V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Ing. Petr Pavelka**  
člen představenstva

V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Mgr. Petr Zapletal**  
člen představenstva

V Praze dne [ ] 2023

---

**Mgr. Petr Zapletal**



## **SMLOUVA O VÝKONU FUNKCE**

uzavřená mezi

**Centrum Háje, a.s.**

a

**Mgr. Petrem Zapletalem**

 2023

Tuto smlouvu („Smlouva“) uzavřely podle § 59 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění („Zákon o obchodních korporacích“) strany:

(1) **Centrum Háje, a.s.**, IČO: 283 69 955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14155 („**Společnost**“);

a

(2) **Mgr. Petr Zapletal**, dat. nar. 21. července 1974, trvale bytem Počernická 3225/2a, Strašnice, 100 00 Praha 10 („**Člen představenstva**“);

(Společnost a Člen představenstva budou v této Smlouvě označovány jednotlivě jako „**Strana**“ a společně jako „**Strany**“).

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

(A) Valná hromada Společnosti („**Valná hromada**“) zvolila dne 14. září 2022 Člena představenstva do funkce člena představenstva Společnosti a Člen představenstva od té doby tuto funkci vykonává;

(B) Strany mají zájem blíže upravit podmínky výkonu funkce člena představenstva Společnosti; a

(C) Tato Smlouva byla schválena valnou hromadou společnosti dne      2023.

**SE STRANY DOHODLY TAKTO:**

## **1. PŘEDMĚT SMLOUVY**

1.1 Tato Smlouva upravuje vztahy mezi Společností a Členem představenstva vznikající při výkonu funkce člena představenstva Společnosti.

1.2 Předmětem této Smlouvy je povinnost Člena představenstva zařizovat pro Společnost a na její účet záležitosti svěřené právním řádem České republiky a stanovami Společnosti („**Stanovy**“) do působnosti představenstva Společnosti („**Představenstvo**“) a povinnost Společnosti Členu představenstva za to hradit odměnu, jak je sjednána v článku 3 této Smlouvy.

1.3 Místo plnění povinností Člena představenstva podle této Smlouvy bude převážně v místě sídla Společnosti a s předchozím výslovným souhlasem Člena představenstva uděleným pro každý případ zvlášť také jinde na území České republiky, kde to budou vyžadovat obchodní zájmy Společnosti.

## **2. POVINNOSTI ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

2.1 Při výkonu své funkce je Člen představenstva povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Péče řádného hospodáře zahrnuje zejména povinnost:

2.1.1 jednat odpovědně a svědomitě tak, aby nevznikla škoda na majetku Společnosti a aby byl tento majetek zhodnocován a rozmnožován;

2.1.2 jednat pečlivě a s takovými potřebnými znalostmi, aby jednal vždy informovaně a v obhajitelném zájmu Společnosti;

2.1.3 dbát nejlepších potřeb a zájmů Společnosti;

- 2.1.4 využívat veškeré své profesní a osobnostní předpoklady a schopnosti, jakož i dosažené odborné znalosti; a
- 2.1.5 chránit zájmy Společnosti, její dobré jméno a všestranně usilovat o zajištění její prosperity.
- 2.2 Členu představenstva náleží obchodní vedení Společnosti a je povinen obstarávat záležitosti Společnosti tak, aby byly chráněny zájmy Společnosti, zejména:
  - 2.2.1 řádně vykonávat svou funkci a všechny své povinnosti vyplývající z funkce člena Představenstva v souladu se Stanovami, touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy;
  - 2.2.2 řádně spolupracovat s ostatními členy Představenstva a naplňovat rozhodnutí přijatá Představenstvem;
  - 2.2.3 řídit se vnitřními předpisy Společnosti;
  - 2.2.4 jednat za Společnost v obchodních vztazích s obchodními partnery, jakož i ve vztazích se soudy a správními úřady, vždy způsobem uvedeným ve Stanovách a respektovat případná omezení jeho oprávnění přijatá Valnou hromadou, dozorčí radou či interním předpisem Společnosti;
  - 2.2.5 při zastupování Společnosti vystupovat způsobem, který nepoškozuje Společnost a její podnikání a způsobem, který odpovídá jeho funkci;
  - 2.2.6 zajistit, aby Společnost splňovala požadavky na ni kladené právním řádem České republiky a Stanovami;
  - 2.2.7 zajistit řádné vedení předepsané evidence a účetnictví a předkládat Valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, a v souladu se Stanovami také návrh na rozdělení zisku či jiných zdrojů, nebo úhradu ztráty;
  - 2.2.8 zajistit vyhotovení zprávy o vztazích, výroční zprávy a jiných zpráv, které vyžadují právní předpisy nebo Valná hromada;
  - 2.2.9 svolávat a účastnit se jednání Valné hromady, pokud je její svolání nutné k řádnému chodu Společnosti nebo z důvodu, že takové svolání vyžadují právní předpisy či Stanovy;
- 2.3 Člen představenstva může požádat Valnou hromadu o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Tím není dotčena jeho povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.
- 2.4 Poruší-li Člen představenstva povinnost péče řádného hospodáře, vydá Společnosti prospěch, který v souvislosti s takovým svým jednáním získal. Není-li vydání prospěchu možné, nahradí ho Člen představenstva Společnosti v penězích. Vznikne-li porušením péče řádného hospodáře Společnosti újma, je povinen ji nahradit.
- 2.5 Člen představenstva se zavazuje, že bude své činnosti pro Společnost přikládat zásadní význam a bude ji pokládat za činnost prvořadou, čemuž přizpůsobí své pracovní nasazení.
- 2.6 Představenstvo může svým rozhodnutím ve smyslu § 156 odst. 2 občanského zákoníku vymezit působnost Člena představenstva. V takovém případě nese Člen



představenstva při výkonu své funkce odpovědnost zejména za oblasti a kompetence vymezené v takovém aktuálním rozhodnutí Představenstva.

### **3. ODMĚNOVÁNÍ A VÝDAJE ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

- 3.1 Společnost je povinna platit Členu představenstva odměnu ve výši 67.000 Kč (slovy: šedesát sedm tisíc korun českých) měsíčně za výkon funkce člena Představenstva, tj. za plnění jeho povinností podle této Smlouvy („**Odměna**“). Odměna, jakož i další plnění dále uvedené v této Smlouvě, jsou vždy uvedeny jako hrubé a podléhají odvodům (daňovým, pojistným a jiným) a srážkám v souladu s platnými právními předpisy.
- 3.2 Splatnost Odměny je do patnáctého (15.) dne následujícího měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet Člena představenstva č. 51-916060257/0100 vedený u Komerční banky, a.s., nebo na jiný účet, který Člen představenstva Společnosti písemně oznámí nejméně 10 dnů přede dnem, kdy je příslušná část Odměny splatná.
- 3.3 Vedle Odměny se Společnost zavazuje uhradit Členu představenstva též mimořádnou jednorázovou odměnu ve výši 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za dosavadní výkon funkce člena Představenstva v období od jeho zvolení do funkce do současnosti. Mimořádná jednorázová odměna podle předchozí věty bude Členu představenstva vyplacena spolu s první měsíční Odměnou vyplacenou podle této Smlouvy. Ustanovení článku 3.1 věty druhé této Smlouvy se použije obdobně.
- 3.4 Společnost zajistí Členu představenstva po dobu platnosti této Smlouvy materiální i personální podmínky pro výkon funkce člena Představenstva a pro plnění povinností podle této Smlouvy v rozsahu a na úrovni srovnatelné s podmínkami pro výkon obdobné funkce ve srovnatelných společnostech, včetně poskytnutí cestovních náhrad v rozsahu podle pracovněprávních předpisů.

### **4. POVINNOST MLČENLIVOSTI**

- 4.1 Znění této Smlouvy, stejně jako všechny informace, okolnosti nebo údaje, se kterými se Člen představenstva seznámí v souvislosti s uzavíráním a plněním této Smlouvy, jsou důvěrné („**Důvěrné informace**“). Člen představenstva Důvěrné informace uchová v tajnosti a bez předchozího písemného souhlasu dozorčí rady je nesmí sdělit žádné třetí osobě, ani je použít k jinému účelu, než k plnění této Smlouvy nebo k účelům předvídaným touto Smlouvou. Za Důvěrné informace se považují rovněž informace o záležitostech týkajících se akcionářů, o financích nebo organizaci Společnosti a o jejich zákaznících, dodavatelích a dalších obchodních partnerech Společnosti, s nimiž se seznámil při výkonu funkce. Zákaz sdělení Důvěrných informací se nevztahuje na sdělení:
  - 4.1.1 v rozsahu dobrého a řádného vedení obchodních záležitostí Společnosti;
  - 4.1.2 právním, daňovým a účetním poradcům, jsou-li zavázáni povinnostmi mlčenlivosti přinejmenším v rozsahu tohoto čl. 4;
  - 4.1.3 ostatním společnostem tvořícím se Společností koncern a členům jejich orgánů a zaměstnanců;
  - 4.1.4 v soudním, správním nebo rozhodčím řízení, v rozsahu nezbytném k vymáhání nároků vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní;
  - 4.1.5 vyžadované právním řádem České republiky, vztahující se na příslušnou Stranu;

- 4.1.6 Důvěrných informací, které vešly ve veřejnou známost jinak, než v důsledku porušení této Smlouvy.
- 4.2 Vyjma případů uvedených v článku 4.1 této Smlouvy se Člen představenstva zavazuje nesdělít, ať už přímo nebo nepřímo, žádné Důvěrné informace po dobu 5 let po ukončení této Smlouvy. Ukončení této Smlouvy nemá vliv na trvání této povinnosti ani na vznik práva na náhradu újmy.
- 5. POVINNOST NAHRADIT ÚJMU**
- 5.1 Člen představenstva je povinen za podmínek a v rozsahu právního řádu České republiky nahradit Společnosti újmu způsobenou výkonem funkce člena představenstva, zejména následkem porušení svých povinností sjednaných v této Smlouvě nebo vyplývajících ze zákona.
- 5.2 Nedohodnou-li se Strany jinak, nahrazuje se újma v penězích.
- 6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**
- 6.1 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.
- 6.2 Tuto Smlouvu lze měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma Stranami. Změny této Smlouvy podléhají schválení Valnou hromadou.
- 6.3 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Stran týkající se jejího předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ústní nebo písemná ujednání v souvislosti se záležitostmi uvedenými v této Smlouvě a výkonem funkce člena Představenstva.
- 6.4 Člen představenstva prohlašuje, že je seznámen s aktuálním zněním Stanov účinným ke dni uzavření této Smlouvy.
- 6.5 Žádná ze Stran není oprávněna postoupit celou tuto Smlouvu nebo její část bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- 6.6 Obsah práv a povinností Stran z této Smlouvy se vykládá v prvé řadě vždy podle jazykového vyjádření jednotlivých ujednání této Smlouvy. Teprve v případě nejasností ohledně významu jazykového vyjádření jednotlivých ujednání se použijí ostatní pravidla pro určení obsahu práv a povinností Stran.
- 6.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopise.

**PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE NA KONCI SMLOUVY**



V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Ing. Petr Pavelka**  
člen představenstva

V Praze dne [ ] 2023

---

**Mgr. Petr Zapletal**

V Praze dne [ ] 2023

**Centrum Háje, a.s.**

---

**Mgr. Petr Zapletal**  
člen představenstva

GLATZOVÁ & CO., s.r.o.  
Husova 5, 110 00 Praha 1  
DIČ: CZ27403672