

Centrum Háje, a.s.

Natland Group, SE

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8 – Karlín

(dále jen „NGSE“)

DOSIRIS LTD

Strovolou 77
STROVOLOS CENTER, 2nd floor, flat / office 204
2018 Nicosia
Kypr

(dále jen „DOSIRIS“)

na vědomí též k rukám

Mgr. Jana Krampery, advokáta
Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1 Nové Město

V Praze dne 23. listopadu 2023

Věc: žádost představenstva Centrum Háje, a.s. o vyjádření akcionářů k otázce dalšího fungování společnosti (hrozba úpadku)

Vážení akcionáři,

navazujeme na poslední valnou hromadu konanou 26. července 2023 (dále jen „**Valná hromada**“).

Na Valné hromadě bylo hlasy akcionáře DOSIRIS LTD (dále jen „**DOSIRIS**“) mimo jiné zabráněno v přijetí usnesení o zvýšení základního kapitálu společnosti Centrum Háje, a.s. (dále jen „**Společnost**“). Prostředky ze zvýšení základního kapitálu měly být použity ke krytí provozních nákladů Společnosti, které zahrnovaly též financování úvodní fáze přípravy developerského záměru na pozemcích 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**“) ve vlastnictví dceřiné společnosti Project Company Beta, s.r.o. (dále jen „**PCB**“).

Zároveň bylo na Valné hromadě hlasy DOSIRIS zabráněno v přijetí usnesení o prodeji podílu Společnosti v PCB ve veřejné dražbě.

Společnost tak nejen, že v návaznosti na nepřijetí usnesení Valné hromady o zvýšení základního kapitálu ztratila *going concern*, představenstvo nemůže na tuto skutečnost reagovat rozprodejem (divesticí) majetku Společnosti z důvodu jeho neschválení Valnou hromadou. Na přelomu roku tak Společnosti hrozí úpadek z důvodu platební neschopnosti, který nelze odvrátit rozprodejem majetku Společnosti.

Naposledy se na Vás tedy obracíme v této kritické situaci, kdy po Vás žádáme jasné vyjádření ohledně toho, zda podpoříte *going concern* Společnosti spočívající ve financování realizace developerského záměru na Pozemcích. Pokud *going concern* nepodpoříte, pak Vás oslovujeme s žádostí o poskytnutí překlenovacího financování, které umožní zpeněžit Pozemky, abychom předešli úpadku.

Nebude-li podpořeno žádné z navržených řešení níže, nezbyde Společnosti, než začátkem roku 2024 podat insolvenční návrh, jak je vysvětleno v tomto dopisu.

1. DEVELOPERSKÝ ZÁMĚR A JEHO SROVNÁNÍ S PRODEJEM (CENOU) POZEMKŮ

- 1.1 V rámci diskuze na Valné hromadě bylo představenstvem Společnosti mimo jiné konstatováno, že „*cílem developmentu by mělo být získání studie zastavitelnosti Pozemků, aby následně Společnost mohla pracovat na získání příslušných rozhodnutí o umístění stavby*“.
- 1.2 Představenstvo v otázce studie zastavitelnosti Pozemků od Valné hromady pokročilo, kdy na základě vypracované studie zastavitelnosti předkládá akcionářům Společnosti celkovou vizi developerského záměru, který je možné realizovat na Pozemcích s názvem „Polyfunkční dům Háje Praha 11“ (dále jen „**Developerský záměr**“).
- 1.3 Developerský záměr je popsán detailně v příloze tohoto dopisu. Jedná se o polyfunkční stavbu pro bydlení a administrativu o osmi nadzemních podlažích a dvou podzemních podlažích o hrubé podlažní ploše 6.511 m², s plochou pro bydlení o velikosti 5.264 m², plochou pro administrativní prostory o velikosti 1.247 m² a parkovacími plochami o velikosti 3.316 m².
- 1.4 V příloze Vám dále zasíláme indikativní výpočtový model Developerského záměru (dále jen „**Výpočtový model**“), který počítá s výnosy z prodeje bytů, administrativních prostor a parkovacích ploch ve výši okolo 613 milionů Kč a celkovými náklady na realizaci Developerského záměru ve výši okolo 395 milionů Kč, z toho náklady na vlastní výstavbu okolo 286 milionů Kč, vedlejšími náklady¹ okolo 83,1 milionů Kč a rizikovou přírážkou² okolo 26,4 milionů Kč.
- 1.5 Developerský záměr předpokládá poskytnutí **vlastních zdrojů (ekvity)** ve výši okolo 91,6 milionů Kč ke krytí části nákladů na výstavbu a nákladů na obsluhu bankovního dluhu (úroky bance) ve výši okolo 32,4 milionů Kč, tedy **124,1 milionů Kč celkem**. Všechny další náklady Developerského záměru by byly financovány formou bankovního úvěru (předpokládaný úvěr cca 299 milionů Kč).
- 1.6 Vnitřní výnosové procento (*Internal Rate of Return, IRR*), které Developerský záměr poskytne akcionářům v rámci zhodnocení jimi vložené ekvity odpovídá **36,29 % p.a., což je mimořádný finanční ukazatel odůvodňující výhodnost developmentu oproti prodeji Pozemků či podílu Společnosti v PCB (viz níže)**. Ukazatel zhodnocení vložené ekvity v čase je součástí Výpočtového modelu, kdy v absolutních hodnotách se předpokládá návratnost vložené ekvity (výše zmíněných 124,1 milionů Kč) ve výši okolo 314,6 milionů Kč po prodejní fázi uskutečněné v druhé půlce roku 2029. V rámci Developerského záměru tak bude dosaženo zisku před zdaněním (*EBT*) ve výši 190,5 milionů Kč.
- 1.7 Developerský záměr předpokládá, že by fáze přípravy developmentu (*pre-development*) trvala cca do poloviny roku 2027, fáze developmentu by proběhla od druhé poloviny roku 2027 do první poloviny roku 2029 a prodejní fáze (*sale*) by proběhla v druhé polovině roku 2029 (vše samozřejmě závisí na tom, zda se podaří dodržet harmonogram pro získání potřebných povolení). V podrobnostech viz Výpočtový model.
- 1.8 Výpočtový model vychází z aktuálních cen stavebních prací (možný nárůst cen je řešen v rámci rizikové přírážky zmíněné v článku 1.4) a predikcí prodeje, nicméně představuje prokazatelně výhodnější zhodnocení prostředků akcionářů než prodej Pozemků. Vyjdeme-li totiž ze stejného Developerského záměru, který by měl realizovat jiný investor než PCB, bude takový investor nucen v počáteční fázi Developerského záměru zafinancovat odkup podílu Společnosti PCB či Pozemků od PCB (počáteční investice). Spokojí-li se **externí investor** se ziskovostí Developerského záměru na úrovni vnitřního výnosového procenta (IRR) okolo 15 % p.a.³, pak nutně **nenabídne za Pozemky větší částku než okolo 56,96 milionů Kč**. V podrobnostech

¹ Projektová dokumentace, řízení projektu, infrastruktura, příspěvky obci, obchod, průzkumy, geodetické práce, právní náklady apod.

² Nepředvídatelné náklady (volatilita cen stavebních prací, nepředvídatelný vývoj inflace, možné prodloužení schvalovacího procesu s ohledem na komplikovanost vztahů v řešeném území apod.).

³ 15 % p.a. Společnost považuje za obvyklý minimální předpoklad zhodnocení ekvity (IRR) v dnešní době.

odkazuje představenstvo Společnosti na variantu Výpočtového modelu pro externího investora.

- 1.9 Představenstvo věří, že prezentace tohoto Developerského záměru umožní akcionáři DOSIRIS seriózně přehodnotit jeho odmítavý přístup k developmentu. Prodejem majetku Společnosti (či Pozemků), jakkoli i proti tomuto postupu paradoxně DOSIRIS hlasoval proti na Valné hromadě, totiž akcionáři přijdou o možnost velmi zajímavého zhodnocení jimi vložené ekvity. Toto zhodnocení je na trhu mimořádné (jak již bylo vysvětleno, standardní ukazatel IRR v současné době činí kolo 15 % p.a., zatímco Developerský záměr umožňuje dosáhnout IRR na úrovni 36,29 % p.a.).
- 1.10 Společnost je připravena realizaci Developerského záměru financovat za předpokladu, že obdrží financování od akcionářů Společnosti.

2. POPTÁVANÉ FINANCOVÁNÍ PRO ÚČELY REALIZACE DEVELOPERSKÉHO ZÁMĚRU

- 2.1 Představenstvo Společnosti poptává pro účely realizace Developerského záměru financování pro jeho první etapu (v rámci fáze přípravy developmentu), tedy nepoptává celkovou očekávanou ekvitu najednou. Představenstvo navrhuje, aby bylo nejdříve získáno územní rozhodnutí, tedy předkládá akcionářům detailní rozpočet pro dosažení tohoto milníku Developerského záměru.
- 2.2 Společnost proto poptává financování od akcionářů ve výši 20.461.587 Kč, tedy 12.276.952 Kč po akcionáři NGSE a 8.184.635 Kč po akcionáři DOSIRIS. V podrobnostech ohledně toho, co bude z těchto prostředků hrazeno, Společnost odkazuje na příložený detailní rozpočet nákladů.⁴
- 2.3 Představenstvo žádá akcionáře, aby se jasně vyjádřili k tomu, zda podpoří dosažení zmíněného prvního milníku a poptávané prostředky Společnosti poskytnou. Představenstvo předpokládá, že by akcionáři Společnosti poskytli poptávané financování formou zvýšení základního kapitálu. Jakkoli DOSIRIS tuto formu financování na Valné hromadě zablokoval, představenstvo věří, že předložený Developerský záměr přesvědčí DOSIRIS, že jde o nejvýhodnější zhodnocení vložených investic (a samozřejmě že též druhý akcionář NGSE, který dosud developerské záměry Společnosti podporoval, v této podpoře setrvá).
- 2.4 Představenstvo Společnosti dále sděluje, že je připraveno implementovat jakýkoli konstruktivní návrh formy financování, tedy netrvá na financování formou zvýšení základního kapitálu. Upozorňuje však akcionáře na to, že s ohledem na nastavení Developerského záměru, kdy se předpokládá generování příjmu z rozprodeje až v roce 2029 a jedná se tedy o dlouhodobý projekt, nelze počítat s placením úroků. V rámci Výpočtového modelu proto představenstvo počítá s financováním z vlastních zdrojů, které je na úrovni *joint venture* struktury standardem (Společností preferované zvýšení základního kapitálu, kdy příplatky mimo základní kapitál nebývají v akciových společnostech s více akcionáři standardem, jakkoli i příplatky by byly pro Společnost přijatelné).
- 2.5 Nedojde-li k poskytnutí financování Developerského záměru, pak představenstvo Společnosti upozorňuje, že bude definitivně potvrzeno, že Společnost nemá *going concern*. V takovém případě musí dojít ke zpeněžení (likvidaci) majetku Společnosti. Konkrétní postup, který bude představenstvo Společnosti prosazovat, bude záviset na tom, zda Společnost získá dočasné překlenovací financování popsané v článcích 4.6 a 4.7 (dále jen „**Překlenovací financování**“). Překlenovací financování má odvrátit hrozící úpadek Společnosti, jelikož umožní realizovat zpeněžení Pozemků (případně prodej podílu Společnosti v PCB, pokud by DOSIRIS přehodnotil svůj postoj ke zpeněžování majetku Společnosti) k pokrytí zadlužení Společnosti.

⁴ Představenstvo upozorňuje, že významnou část nákladů tvoří náklady na soudní spory iniciované DOSIRIS a je otázkou, zda by odsouhlasení Developerského záměru oběma akcionáři tyto spory neodstranilo. Tím by se dosáhlo významné úspory a konzervaci hodnoty majetku Společnosti pro akcionáře.

3. HROZÍCÍ ÚPADEK

- 3.1 Představenstvo Společnosti upozorňuje na to, že Společnosti dojdou peněžní prostředky v nadcházejícím měsíci (prosinec 2023) či na začátku příštího roku. Předpoklady pro podání insolvenčního návrhu podle § 3 odst. 1 insolvenčního zákona (z důvodu úpadku ve formě platební neschopnosti) naplní Společnost v měsíci lednu či na přelomu února 2024.
- 3.2 Společnost proto upozorňuje, že nejpozději na přelomu února 2024 potřebuje získat alespoň část níže poptávaného Překlenovacího financování, má-li předejít vzniku této situace.

4. ODVRÁCENÍ HROZÍCÍHO ÚPADKU

- 4.1 Představenstvo Společnosti je aktuálně přesvědčeno o tom, že i přes probíhající spory vyvolané akcionářem DOSIRIS lze úpadek Společnosti odvrátit tím, že dojde ke zpeněžení Pozemků.
- 4.2 Při úvahách ohledně zpeněžení Pozemků představenstvo Společnosti vychází z toho, že daňově výhodné zpeněžení podílu Společnosti v PCB (viz dále) DOSIRIS zablokoval na Valné hromadě tím, že nehlasoval pro zpeněžení podílu v PCB ve veřejné dražbě. Společnost tedy tento způsob zpeněžení považuje aktuálně za nerealizovatelný, ledaže obdrží informaci od akcionáře DOSIRIS o tom, že svůj postoj přehodnotil. Představenstvo Společnosti rekapituluje, že prodej podílu v PCB (na rozdíl od prodeje Pozemků) by byl osvobozen od daně z příjmu podle § 19 odst. 1 písm. ze) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, což prokazatelně dokládá výhodnost tohoto způsobu zpeněžení z pohledu akcionářů Společnosti oproti zpeněžení Pozemků. V případě prodeje Pozemků jakýkoli prodej nad původní pořizovací hodnotu Pozemků, resp. podílu Společnosti v PCB (cca 17,8 milionů Kč) bude podléhat dani z příjmů na úrovni Společnosti. Představenstvo Společnosti zdůrazňuje, že není schopno daňově výhodný prodej podílu Společnosti v PCB realizovat s ohledem na nutnost odsouhlasení valnou hromadou Společnosti, na které DOSIRIS disponuje blokační minoritou (viz poslední průběh Valné hromady).
- 4.3 Představenstvu Společnosti tudíž s ohledem na již jednou deklarovaný postoj akcionáře DOSIRIS ke zpeněžení podílu v PCB nezbývá, než PCB odsouhlasit zpeněžení Pozemků (představenstvo Společnosti takový prodej schválí v působnosti valné hromady PCB). Ke zpeněžení Pozemků dojde formou elektronické aukce, kdy jako dražební společnost byla vybrána společnost PROKONZULTA, a.s. (dále jen „**PROKONZULTA**“). PROKONZULTA je jednou z největších dražebních společností v České republice.
- 4.4 Odměna PROKONZULTA za realizaci transparentní elektronické aukce bude odpovídat 1,95 % z kupní ceny za Prodej pozemků. Náklady v případě neúspěšné či zmařené elektronické aukce budou činit jen 15 tisíc Kč bez DPH.
- 4.5 Představenstvo Společnosti by rádo dosáhlo co nejvyššího výtěžku zpeněžení Pozemků, tedy navrhne PCB, aby prodejní proces směřující ke zpeněžení Pozemků (předaukční proces) byl maximálně transparentní, veřejně inzerovaný, uchazeči měli dostatek informací k možnostem zastavitelnosti Pozemků (viz v části 1 zmíněný Developerský záměr, který je možné na Pozemcích realizovat – přirozeně bez informací o tom, kde vidí představenstvo cenu Pozemků) a aby prodejní proces trval dostatečně dlouhou dobu alespoň 4 měsíce.
- 4.6 Podmínkou pro to, aby představenstvo Společnosti podpořilo shora nastíněný divestiční záměr, je získání překlenovacího financování ze strany akcionářů za účelem odvrácení úpadku Společnosti (dále jen „**Překlenovací financování**“) po dobu prodejního procesu.
- 4.7 Překlenovací financování by mělo pokrýt provozní náklady Společnosti do 30. června 2024, kdy Společnost předpokládá, že transakce spočívající ve zpeněžení Pozemků bude konzumována nejpozději k tomuto datu. Poptávaná výše Překlenovacího financování činí 3.954.974 Kč, z toho v případě proporčního financování připadá částka 2.372.985 Kč na akcionáře NGSE a částka 1.581.990 Kč na akcionáře DOSIRIS. Společnost předkládá akcionářům přehled nákladů, které hodlá hradit z prostředků Překlenovacího financování v období do 30.6.2023.

- 4.8 Představenstvo Společnosti tudíž žádá akcionáře o předložení nabídky a podmínek Překlenovacího financování. Představenstvo znovu preferuje, aby bylo Překlenovací financování poskytnuto formou zvýšení základního kapitálu nebo příplatku mimo základní kapitál. Vzhledem ke krátkodobé potřebě tohoto financování je však představenstvo připraveno zvážit též dluhové financování (úvěr) poskytnutý ideálně proporčně akcionáři vzhledem k jejich akcionářským poměrům (dále jen „**Proporční úvěr**“), případně kterýmkoli z akcionářů, pokud by na Proporčním úvěru nebyla mezi akcionáři shoda (dále jen „**Neproporční úvěr**“). Úvěr by byl v každém případě splatný 30.6.2024 z prostředků kupní ceny. Představenstvo Společnosti předpokládá, že již v té době budou Pozemky zpeněženy a většina kupní ceny vyplacena do Společnosti, umožní-li to transakční dokumentace s kupujícím.

5. ZÁVĚR

- 5.1 Představenstvo Společnosti tímto žádá akcionáře o vyjádření k výše uvedeným otázkám, konkrétně rekapituluje, že žádá od akcionářů o následující písemná vyjádření:

- (a) Vyjádření k Developerskému záměru a možnostem jeho financování, tedy zejména
- (i) zda akcionáři podporují představenstvo Společnosti v realizaci Developerského záměru a
 - (ii) zda akcionáři podpoří návrh představenstva Společnosti zvýšit základní kapitál ve výši 20.461.587 Kč k financování předpokládaných nákladů Developerského záměru do 31.12.2024 (milník spočívající v získání územního rozhodnutí), případně poskytnou Společnosti příplatek mimo základní kapitál.
- (b) Vyjádření k záměru odvrátit hrozící úpadek Společnosti formou Překlenovacího financování (v částce 3.954.974 Kč, viz článek 4.7), tedy zda akcionáři poskytnou Společnosti Překlenovací financování k řešení hrozícího úpadku, aby se získal časový prostor pro zpeněžení Pozemků způsobem popsáným v části 4. V rámci odpovědi na tuto otázku se předpokládá, že se každý z akcionářů vyjádří k záměru Společnosti získat Překlenovací financování formou zvýšení základního kapitálu, příplatku mimo základní kapitál, Proporčního úvěru či Neproporčního úvěru (článek 4.8), v případě Proporčního úvěru či Neproporčního úvěru včetně základních obchodních parametrů takovou úvěru.
- (c) V případě DOSIRIS pak představenstvo Společnosti žádá tohoto akcionáře o vyjádření, zda přeci jen nepřehodnotí svůj postoj k odsouhlasení prodeje podílu v PCB formou veřejné dražby. V takovém případě by představenstvo Společnosti přistoupilo k daňově výhodnějšímu prodeji tohoto podílu (k daňové výhodnosti tohoto zpeněžování odkazuje představenstvo nejen na pozvánku na Valnou hromadu, ale též článek 4.2 výše).

- 5.2 Závěrem představenstvo Společnosti sděluje, že oslovení akcionářů touto formou zvolilo s ohledem na poslední vývoj na Valné hromadě, kde se nepodařilo mezi akcionáři najít shodu o žádném z klíčových usnesení navržených představenstvem (vzhledem k využití blokační minority DOSIRIS). Společnost tak musela vynaložit nemalé náklady za účast notáře, ačkoli žádné usnesení na Valné hromadě nebylo přijato. Současně se představenstvo domnívá, že je potřeba v zájmu transparentnosti postupu zachovat nepochybný písemný záznam o postojích akcionářů k výše předestřeným otázkám (Developerský záměr, zpeněžení Pozemků, případně podílu v PCB).

- 5.3 Navzdory výše uvedenému, pokud budou mít akcionáři potřebu věc vzájemně prodiskutovat s cílem dosáhnout konsensu, nechť se zkoordinují mezi sebou navzájem a informují představenstvo o probíhajících jednáních. Představenstvo Společnosti je připraveno se takových případných jednání zúčastnit. Zároveň je představenstvo Společnosti připraveno pružně zodpovědět jakékoli případné dotazy akcionářů.

- 5.4 Neobdrží-li Společnost od akcionářů **odpovědi na výše uvedené otázky do 15. prosince**

2023, ani jiný návrh řešení současné kritické hospodářské situace Společnosti, bude představenstvo vycházet z toho, že se k oběma navrženým variantám postupu staví negativně a žádné jiné řešení nenavrhují.

5.5 Společnost v takovém případě svolá valnou hromadu s tím však, že představenstvo nepředpokládá, že by bylo za takové situace možné úpadkovou situaci Společnosti odvrátit. Následně by proto Společnost přistoupila k podání insolvenčního návrhu z důvodu úpadku, jak bylo vysvětleno shora.

Za představenstvo Společnosti

Mgr. Petr Zapletal
Ing. Petr Pavelka

Centrum Háje, a.s.
Rohan Business Center
Rohanské nábřeží 671/15A
186 00 Praha 8 - Karlín
IČ: 283 69 955

Přílohy:

- Představení Developerského záměru
- Výpočtový model Developerského záměru (varianta pro akcionáře)
- Výpočtový model Developerského záměru (varianta pro externího investora – indikativní cena Pozemků)
- Indikativní odhad celkových nákladů Developerského záměru
- Rozpočet Developerského záměru (první etapa do získání územního rozhodnutí)
- Krizový rozpočet pro Překlenovací financování