

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA K POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE

ze strany společnosti **ČSAD Praha holding a.s.**, se sídlem Praha 8 - Karlín, Pod Výtopnou 13/10, PSČ 18600, IČO: 261 40 659, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6297 (dále jen „**ČSAD**“), vypracovaná představenstvem společnosti ČSAD v souladu s ust. § 311 písm. d) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“) (dále jen „**Zpráva**“).

1. ÚVOD

1.1 Tuto Zprávu vypracovalo představenstvo společnosti ČSAD sestávající z těchto členů představenstva:

- a) Ing. Pavel Vráblík, dat. nar. 16. prosince 1963,
bytem Werichova 1665, 252 28 Černošice;
- b) Pavel Streblov, dat. nar. 20. října 1979,
bytem Fráni Šrámka 1939/27, Smíchov, 150 00 Praha 5;
- c) David Musil, dat. nar. 17. září 1977,
bytem Bohumila Šimůnka 1009/24, Jinonice, 158 00 Praha 5;

(dále jen „**Členové představenstva**“) v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK za účelem posouzení splnění zákonných podmínek pro poskytnutí Finanční asistence (jak je popsána v článku 3 této Zprávy).

- 1.2 Členové představenstva se seznámili se všemi podklady pro vypracování této Zprávy, zejména se zněním Smlouvy o úvěru a s návrhem Zástavních smluv (jak jsou definovány níže).
- 1.3 Po přezkoumání relevantních podkladů a zvážení souvisejících skutečností dospěli Členové představenstva společnosti ČSAD k závěru, že veškeré podmínky předpokládané zákonem a stanovami společnosti ČSAD pro poskytnutí Finanční asistence, jak je popsána v článku 3 této Zprávy, byly naplněny. K jednotlivým podmínkám poskytnutí Finanční asistence se tato Zpráva vyjadřuje níže.
- 1.4 Výrazy s velkým počátečním písmenem, které nejsou jinak definovány v této Zprávě, mají stejný význam jako ve Smlouvě o úvěru.

2. ÚVĚR

- 2.1 Jediným akcionářem společnosti ČSAD je společnost **Rextim holding a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1567/25, PSČ 11000, IČO: 276 09 383 (dále jen „**Rextim holding**“ nebo „**Jediný akcionář**“).
- 2.2 Společnost **PRE CR Akviziční s.r.o.**, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 198 06 451 (dále jen „**PRE CR Akviziční**“) nabyla 100 % akcií Jediného akcionáře na základě rámcové smlouvy o prodeji akcií uzavřené dne 19. prosince 2023 mezi bývalými akcionáři Rextim holding jako prodávajícími a společností PRE CR Akviziční jako kupujícími (dále jen „**Smlouva o převodu**“ a „**Akvizice**“).
- 2.3 Společnost PRE CR Akviziční financovala část nákladů na Akvizici prostřednictvím úvěru poskytnutého společností PRE CR Akviziční (dále jen „**Úvěr**“) na základě smlouvy o úvěru až do výše 85.000.000 EUR týkající se akvizice nemovitostního portfolia Florenc+ (anglicky *Up to EUR 85,000,000 Facility Agreement Relating to the Acquisition of Florenc+ Real Estate Portfolio*) uzavřené dne 12. prosince 2023 na dobu pěti let se splatností Úvěru do 29. prosince 2028 mezi společností PRE CR Akviziční jako dlužníkem a společností **Česká spořitelna, a.s.**, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČO: 452 44 782 (dále jen „**Česká spořitelna**“), **Komerční banka, a.s.**, se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07,

Česká republika, IČO: 453 17 054 (dále jen "**Komerční banka**"), **Raiffeisenbank a.s.**, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, Česká republika, IČO: 492 40 901 (dále jen "**Raiffeisenbank**") a **Tatra banka, a.s.**, se sídlem Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 686 930 (dále jen "**Tatra**", a spolu s Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank dále jen "**Věřitelé**") jako pověřenými vedoucími aranžéry a původními úvěrujícími (anglicky *mandated lead arrangers* a *original lenders*), a Komerční bankou, jako agentem Finančních stran a agentem pro zajištění Finančních stran (anglicky *agent for the Finance Parties* a *security agent for the Finance Parties*) (dále jen "**Smlouva o úvěru**"). Společnost PRE CR Akviziční načerpala Úvěr dne 18. prosince 2023. V souladu s podmínkami Smlouvy o úvěru byl Úvěr ve výši 85.000.000 EUR použit k financování nákladů spojených s Akvizicí a jeho úročení a den konečné splatnosti se řídí podmínkami Smlouvy o úvěru.

- 2.4 Dluh společnosti PRE CR Akviziční ze Smlouvy o úvěru a dalších Finančních dokumentů (anglicky *Finance Documents*, jak je tento pojem definován ve Smlouvě o úvěru, dále jen "**Finanční dokumenty**") je zajištěn ve prospěch Komerční banky jako agenta pro zajištění na základě Smlouvy o úvěru následujícími zajišťovacími instrumenty:
- 2.4.1 zástavou podílu mateřské obchodní korporace ve společnosti PRE CR Akviziční na základě zástavní smlouvy ohledně podílu ve společnosti s ručením omezeným PRE CR Akviziční s.r.o. ze dne 12. prosince 2023;
 - 2.4.2 zástavou všech akcií vydaných společností Rextim holding na základě zástavní smlouvy ohledně akcií vydaných společností Rextim holding (anglicky *pledge agreement regarding shares issued by Rextim holding a.s.*) ze dne 19. prosince 2023;
 - 2.4.3 finanční zárukou vystavenou dne 12. prosince 2023 jediným společníkem společnosti PRE CR Akviziční, společností PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, reg. č. HE 295402, se sídlem 3082 Limassol, Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C & I CENTER BUILDING, 2nd floor, Kyperská republika (dále jen "**PREHL**"), společností ze skupiny Penta;
 - 2.4.4 ručením Penta Investments Limited, se sídlem 3082 Limassol, Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C & I CENTER BUILDING, 2nd floor, reg. č.: HE 428480, Kyperská republika (dále jen "**PIL**"), společností ze skupiny Penta, na základě ručitelského prohlášení ze dne 12. prosince 2023;
 - 2.4.5 zástavou pohledávek ze smluv o vedení bankovních účtů společnosti PRE CR Akviziční na základě zástavní smlouvy ohledně pohledávek ze smluv o vedení bankovních účtů (anglicky *pledge agreement regarding bank account agreements receivables*) ze dne 12. prosince 2023;
 - 2.4.6 zástavou pohledávek společnosti PRE CR Akviziční z titulu pojištění vlastnického práva (tzv. *title insurance*) na základě zástavní smlouvy ohledně pohledávek z pojistné smlouvy (anglicky *pledge agreement regarding insurance receivables*) ze dne 20. prosince 2023;
 - 2.4.7 subordinací pohledávek společnosti PREHL vůči PRE CR Akviziční ve prospěch Komerční banky na základě dohody o podřízenosti ze dne 12. prosince 2023.
- 2.5 K poskytnutí Úvěru Věřitelé požadovali na základě podmínek Smlouvy o úvěru dodatečné zajištění ve formě (i) zástavy nemovitostí a (ii) zástavy pohledávek z pojištění nemovitých věcí za všechny společnosti ve skupině Rextim holding a PRE CR Akviziční se zavázala toto zajištění poskytnout v dodatečné lhůtě.
- 2.6 Jednou z podmínek poskytnutého financování na základě Smlouvy o úvěru je nicméně i

uskutečnění fúze společností ČSAD, Rextim holding a Na Knížecí Gate s.r.o., se sídlem Pod výtopnou 13/10, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 097 00 625 (dále jen „**NKG**“) na straně zanikajících společností s PRE CR Akviziční jakožto nástupnickou společností do 9 měsíců ode dne Akvizice, čímž Finanční asistence zanikne (dále jen „**Přeměna**“).

3. FINANČNÍ ASISTENCE

3.1 V souladu s podmínkami Smlouvy o úvěru má společnost ČSAD, jako zástavce, za účelem zajištění pohledávek Věřitelů za společností PRE CR Akviziční vyplývajících a/nebo souvisejících se Smlouvou o úvěru a dalšími Finančními dokumenty uzavřít s Komerční bankou, jako zástavním věřitelem, (i) zástavní smlouvu k nemovitým věcem, na základě které dojde ke zřízení zástavního práva prvního v pořadí k následujícím nemovitostem ve vlastnictví společnosti ČSAD:

- a) pozemky parc. č. 2335/4; 2537/11; 2537/217 - součástí pozemku je stavba; 2537/2182537/2 - součástí pozemku je stavba; 2537/7; 2537/8; 2537/10; 2537/135 - součástí pozemku je stavba; 2537/136; 2539/1; 2539/6; 2539/8; 2539/10; 2539/12; 2539/14; 2539/16; 2539/18; 2539/20; 2539/22; 2539/24; 2539/26; 2539/28; 2539/30; 2539/32; 2539/34; 2539/36; 2539/38; 2539/40;

nacházející se v katastrálním území Nové Město, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 212, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

- b) pozemky parc. č. 116/1 - součástí pozemku je stavba; 116/3 - součástí pozemku je stavba; 117/2; 118; 119 - součástí pozemku je stavba; 120 - součástí pozemku je stavba; 121 - součástí pozemku je stavba; 122 - součástí pozemku je stavba; 123; 124; 125; 126; 127; 128; 129; 130; 133/2; 133/3 - součástí pozemku je stavba; 133/4 - součástí pozemku je stavba; 794; 795/1; 795/2; 795/3; 795/4 - součástí pozemku je stavba; 796; 863/5; 864/13; 865/1; 876; 877 - součástí pozemku je stavba; 878; 879/2; 889/23; 889/34; 889/88; 889/101; 889/102; 889/104; 889/105; 889/106; 889/124; 889/125; 889/134; 928 - součástí pozemku je stavba;

nacházející se v katastrálním území Karlín, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 897, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

- c) podíl ve velikosti 1/2 ve vlastnictví ČSAD na pozemku parc. č. 138 - součástí pozemku je stavba;

nacházející se v katastrálním území Karlín, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 513, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

- d) pozemky parc. č. 2804/37; 2808/2;

nacházející se v katastrálním území Nusle, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 1690, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

- e) pozemky parc. č. 280/10;

nacházející se v katastrálním území Třebonice, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 467, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

(dále jen „**Nemovitosti**“ a „**Smlouva o zastavení nemovitých věcí**“),

a (ii) zástavní smlouvu ohledně všech pohledávek ČSAD vyplývajících z pojistných smluv ohledně pojištění výše definovaných Nemovitostí (dále jen „**Smlouva o zástavě pohledávek**“).

(dále jen „**Zástavní právo**“ a Smlouva o zástavě nemovitostí a Smlouva o zástavě pohledávek společně též „**Zástavní smlouvy**“)

3.2 Zástavní právo bude zřízeno ve prospěch Komerční banky jako agenta pro zajištění k zajištění dluhů společnosti PRE CR Akviziční, které mají být uhrazeny Komerční bance, vyplývajících z

a/nebo souvisejících se Smlouvou o úvěru a dalších Finančních dokumentů, a to veškeré peněžité dluhy, které mají být uhrazeny PRE CR Akviziční na základě Finančních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ať již současné nebo budoucí, existující nebo podmíněné (ať již jako primární dluh, ručitelský dluh nebo jinak a bez ohledu na to, je-li Komerční banka jediným či společným věřitelem pohledávek odpovídajících těmto dluhům), včetně dluhů ohledně:

- 3.2.1 splacení jakýchkoli čerpání poskytnutých podle Finančních dokumentů;
- 3.2.2 zaplacení veškerých úroků a jakékoli jiné částky splatné podle Finančních dokumentů;
- 3.2.3 zaplacení jakékoli částky na základě nebo v souvislosti s jakýmkoli hedgingovým dokumentem (ať již vzniklé či splatné průběžně nebo v důsledku ukončení jakéhokoli hedgingového dokumentu);
- 3.2.4 náhrady jakýchkoli nákladů, poplatků a výdajů vzniklých Komerční bance v souvislosti s ochranou nebo vymáháním jejich práv podle Finančních dokumentů;
- 3.2.5 zaplacení jakékoli částky z titulu bezdůvodného obohacení, náhrady škody nebo jiné kompenzace v souvislosti s Finančními dokumenty;
- 3.2.6 zaplacení jakékoli smluvní pokuty sjednané ve kterémkoli Finančním dokumentu;
a
- 3.2.7 zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení (odstoupením nebo jiným způsobem), zrušení, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakéhokoli Finančního dokumentu nebo jakéhokoli práva Komerční banky podle jakéhokoli Finančního dokumentu.

Dluhy zajištěné Zástavním právem musí vzniknout (pokud již neexistují) nejpozději k 10. výročí dne uzavření příslušných Zástavních smluv a maximální celková výše jistiny těchto dluhů nepřekročí částku 900.000.000 Kč (nebo ekvivalent v jiné měně či měnách)

(dále jen „**Zajištěné dluhy**“).

3.3 Vedle Zástavního práva bude na základě:

1) Smlouvy o zastavení nemovitých věcí zřízen také závazek společnosti ČSAD:

- a) bez předchozího písemného souhlasu Komerční banky neuzavřít jakoukoli transakci nebo řadu transakcí (ať už souvisejících či nikoli), týkající se prodeje, převodu, nájmu nebo jiného nakládání s Nemovitostmi a nezřídit ani neumožnit zřízení jakéhokoli dalšího zástavního práva nebo jiného zajištění k Nemovitostem, ani jinak nenakládat s Nemovitostmi, s výjimkami povolenými podle Finančních dokumentů;
- b) nezatížit, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Komerční banky, do doby než dojde k úplnému a neodvolatelnému splacení všech Zajištěných dluhů bez písemného souhlasu Komerční banky Nemovitosti, zřízený jako věcné právo;
- c) než dojde k úplnému a neodvolatelnému splacení všech Zajištěných dluhů bez písemného souhlasu Komerční banky Nemovitosti nezcizit, zřízený jako věcné právo; a

2) Smlouvy o zastavení pohledávek zřízen také závazek společnosti ČSAD:

- a) nezatížit, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Komerční banky, do doby než dojde k úplnému a neodvolatelnému splacení všech Zajištěných dluhů bez písemného souhlasu Komerční banky pohledávky z příslušné pojistné smlouvy, zřízený jako věcné právo.

(dále jen „**Související omezení**“).

3.4 Zástavní právo a Související omezení zaniknou v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), a to

zejména: (i) úplným splacením Zajištěných dluhů; (ii) výkonem zástavního práva; (iii) zánikem Zástavy; (iv) vzdáním se zástavního práva; nebo (v) uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno.

- 3.5 Zřízení Zástavního práva k zajištění Úvěru, kdy prostředky z poskytnutého Úvěru společnost PRE CR Akviziční použila k financování Akvizice, při které nabyla 100 % akcií vydaných společností Rextim holding, bylo posouzeno jako finanční asistence ve smyslu ust. § 41 a § 311 ZOK (dále jen „**Finanční asistence**“).

4. PODMÍNKY POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE

- 4.1 Finanční asistence může být společností ČSAD poskytnuta v souladu s příslušnými ustanoveními závazných právních předpisů a zejména ust. § 40, § 41, § 311-313 a § 317 ZOK pokud:

- a) Finanční asistence je připuštěna stanovami společnosti ČSAD;
- b) poskytnutí Finanční asistence nepřivodí společnosti ČSAD úpadek;
- c) podle nejlepšího uvážení Členů představenstva společnosti ČSAD bude Finanční asistence poskytnuta za spravedlivých podmínek trhu;
- d) představenstvo řádně prošetří finanční způsobilost PRE CR Akviziční, které má být finanční asistence poskytnuta;
- e) představenstvo vyhodnotí, zdali byla cena za akcie Rextim holding přiměřená;
- f) poskytnutí Finanční asistence nezpůsobí snížení vlastního kapitálu ČSAD pod upsaný základní kapitál zvýšený o fondy, které nelze podle ZOK nebo stanov rozdělit mezi akcionáře, s přihlédnutím k případnému snížení vlastního kapitálu, k němuž může dojít, pokud společnost nebo jiná osoba na její účet nabývá její akcie
- g) ČSAD vytvoří zvláštní rezervní fond ve výši poskytnuté finanční asistence;
- h) Představenstvo s péčí řádného hospodáře vyhotoví tuto Zprávu a předloží ji Jedinému akcionáři v souladu s § 311 písm. d) ZOK.
- i) Zprávu představenstva o poskytnutí Finanční asistence přezkoumá nezávislý, uznávaný odborník určený dozorčí radou ČSAD;
- j) Jediný akcionář poskytnutí Finanční asistence (podle svého uvážení) schválí; a
- k) po případném schválení poskytnutí Finanční asistence Jediným akcionářem založí představenstvo společnosti ČSAD tuto Zprávu bez zbytečného odkladu do sbírky listin společnosti ČSAD včetně vypracovaného přezkumu Zprávy nezávislým odborníkem.

5. VYJÁDŘENÍ SE PŘEDSTAVENSTVA K PODMÍNKÁM FINANČNÍ ASISTENCE

5.1 Ad odst. 4.1 a)

- 5.2 Po přezkoumání aktuálního úplného znění stanov společnosti ČSAD představenstvo konstatuje, že stanovy společnosti ČSAD poskytnutí Finanční asistence povolují a neobsahují žádné zvláštní požadavky ani podmínky pro její poskytnutí nad rámec povinností stanovených ZOK.

5.3 Ad odst. 4.1 b)

- 5.4 Představenstvo s péčí řádného hospodáře zvážilo veškeré okolnosti poskytnutí Finanční asistence v kontextu Akvizice, včetně zohlednění současné i budoucí hospodářské situace společnosti ČSAD a zvážili, zda by zřízení Zástavního práva k zajištění dluhů společnosti PRE CR Akviziční ze Smlouvy o úvěru a dalších Finančních dokumentů mohlo společnosti ČSAD přivodit úpadek.

- 5.5 Úpadek je vymezen v ust. § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) a může nastat:

- a) v podobě tzv. platební neschopnosti, kdy dlužník má (i) více věřitelů a (ii) peněžité závazky po dobu delší než 30 dnů po lhůtě splatnosti a (iii) tyto závazky není schopen plnit, nebo
 - b) jako tzv. předlužení, kdy dlužník má více věřitelů a souhrn jeho závazků převyšuje hodnotu jeho majetku.
- 5.6 Představenstvo konstatovalo, že zřízení Zástavního práva samo o sobě společnosti ČSAD úpadek nepřivodí. Případná expozice společnosti ČSAD na základě Zástavního práva přichází v úvahu pouze v případě výkonu Zástavního práva Komerční bankou v případě neplnění závazků společnosti PRE CR Akviziční ze Smlouvy o úvěru, to vše za předpokladu, že Komerční banka by dala přednost výkonu Zástavního práva před uplatněním práv z dalšího zajištění Úvěru. Ani případný výkon Zástavního práva ze strany Komerční banky nebude mít za následek vznik finančního dluhu společnosti ČSAD, ale pouze pozbytí vlastnického práva k Nemovitostem.
- 5.7 Po přezkoumání majetkové situace společnosti ČSAD, tj. stavu jejího jmění a jejích závazků, a porovnání s výší Finanční asistence, resp. výší hodnoty zástavy poskytnutého Zástavním právem, představenstvo uzavřelo, že poskytnutí Finanční asistence nepřivodí společnosti ČSAD bezprostřední úpadek ani v případě, že by došlo k výkonu Zástavního práva ze strany Komerční banky.
- 5.8 Ad odst. 4.1 c)**
- 5.9 Dle ust. § 311 písm. a) ZOK musí být finanční asistence poskytnuta za *spravedlivých podmínek trhu*. Termín *spravedlivé podmínky trhu* není v českém právu blíže definován a podle výkladu jej lze chápat jako standardnost (či obvyklost) podmínek finanční asistence poskytované v obdobných případech, zejména co se týká úročení a zajištění finanční asistence, s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu.
- 5.10 Představenstvo proto s péčí řádného hospodáře zvážilo veškeré okolnosti poskytnutí Finanční asistence v kontextu Akvizice a požadavku na zajištění Úvěru ve smyslu ust. § 311 písm. a) ZOK, včetně věcných výhod a rizik popsanych v článku 6 níže.
- 5.11 Představenstvo usoudilo, že zřízení Zástavního práva, které je v souvislosti s Akvizicí posuzováno jako Finanční asistence, má dojít za podmínek obvyklých pro obdobná bankovní financování. Také Smlouva o úvěru obsahuje parametry, které jsou za daných podmínek a v daném čase a místě tržně obvyklé. Díky zajištění Úvěru Zástavním právem získala společnost PRE CR Akviziční lepší úvěrové podmínky, než jaké by získala v případě možného nezajištěného úvěru, a to zejména jistotu poskytnutí úvěru v potřebné výši a nižší úrokovou sazbu.
- 5.12 Poskytnutí Finanční asistence v podobě zřízení Zástavního práva bylo podmínkou pro trvání Úvěru k financování Akvizice a bez tohoto Úvěru by se tak společnost ČSAD nemohla stát členem development portfolia skupiny Penta, zastřešené společností PREHL. Skupina Penta/PREHL patří k významným evropským investičním skupinám zaměřujícím se mimo jiné na development a výstavbu nemovitostí. Díky velikosti a zkušenostem profesionálního týmu skupiny Penta/PREHL lze očekávat, že společnost ČSAD získá možnost využívat úspěšné strategie skupiny Penta/PREHL, zejména know-how ohledně developmentu nemovitostí a výstavby, které má být využito ke zhodnocení majetku společnosti ČSAD. Cílem skupiny Penta/PREHL je zhodnocení Nemovitostí ve vlastnictví společnosti ČSAD, proto lze do budoucna očekávat také investice do majetku společnosti ČSAD ze strany PRE CR Akviziční za účelem zhodnocení těchto Nemovitostí. Zároveň s ohledem na plánovanou Přeměnu bude poskytnutí Finanční asistence ze strany ČSAD pouze dočasné.
- 5.13 Společnost PRE CR Akviziční se zavázala hradit společnosti ČSAD za poskytnutí Finanční asistence protiplnění ve výši **0,5 % ročně po dobu trvání Finanční asistence a to z částky poskytnuté Finanční asistence** (tj. z částky 900.000.000 Kč) (slovy: devět set milionů českých korun), a to za podmínek dle Smlouvy o poskytnutí úplaty za Finanční asistenci.
- 5.14 S ohledem na výše uvedené představenstvo konstatuje, že Finanční asistence bude poskytnuta

za *spravedlivých podmínek*, ve smyslu ust. § 311 písm. a) ZOK.

5.15 Ad odst. 4.1 d)

- 5.16 PRE CR Akviziční je společnost založená 10. října 2023, nebylo tak možné hodnotit finanční způsobilost na základě dosavadních účetních závěrek založených ve sbírce v obchodním rejstříku. Společnost PRE CR Akviziční tak poskytla ČSAD předběžné výkazy zpracované ke dni 31. prosince 2023, dle kterých stav aktiv PRE CR Akviziční převyšuje o více než 100% závazky vůči třetím osobám (kromě závazků vůči ovládající osobě). Splácení závazků k úvěrovým institucím je krom příjmů PRE CR Akviziční plynoucích z vlastnictví majetkových podílů zajištěno ze zdrojů z vnitroskupinového úvěru poskytnutého ovládající osobou).
- 5.17 Jediným akcionářem PRE CR Akviziční je PREHL, kyperská společnost se silným zázemím, která již zrealizovala prostřednictvím svých dceřiných společností několik nemovitostních projektů na území nejen České republiky, ale též na Slovensku nebo v Polsku.
- 5.18 PRE CR Akviziční předložila představenstvu finanční záruku vystavenou společností PREHL, v rámci které se PREHL zavazuje zaplatit Komerční bance na její výzvu dluhy vyplývající ze Smlouvy o úvěru.
- 5.19 PRE CR Akviziční též předložila ručitelské prohlášení vystavené kyperskou společností PIL, kterou se zajišťuje doplnění Debt Service Reserve Account, tak, jak je tento termín stanoven ve Smlouvě o úvěru, PRE CR Akviziční.
- 5.20 Představenstvo hodnotí, že PRE CR Akviziční náleží do stabilní a prosperující skupiny Penta, která má široké zázemí, co se týče jak zkušeností, tak hmotných prostředků.
- 5.21 ČSAD zároveň může očekávat podporu ze strany skupiny Penta zejména z toho důvodu, že skupina Penta má zájem investovat do Nemovitostí a rozvíjet je. Vážný zájem lze naznat též z toho důvodu, že oblast, ve které se Nemovitosti nachází, je soustavně touto skupinou rozvíjena.
- 5.22 Představeno s péčí řádného hospodáře hodnotí, že PRE CR Akviziční je finančně způsobilou společností a že je schopna plnit své závazky jak vůči ČSAD, tak vůči Komerční bance.

5.23 Ad odst. 4.1 e)

- 5.24 Představenstvo dále hodnotí, že cena za akcie je představenstvu známá a je přiměřená s ohledem na hodnotu nemovitostí Rextim holding a jeho dceřiných společností a jeho dalšího majetku.
- 5.25 Přiměřenost ceny za akcie byla stanovena na základě oceňovacích zpráv ze dne 15.8.2023 vyhotoveného společností CBRE s.r.o. a tržního vyjednávání.
- 5.26 Představenstvo dále konstatuje, že výše zmíněné oceňovací zprávy vyhodnotily hodnotu nemovitostí výše, než byla stanovena kupní cena za akcie Rextim holding, a proto mají za to, že přiměřenost ceny za akcie tímto byla prokázána.
- 5.27 Představenstvo bylo seznámeno s účetními výkazy, technickými zprávami a dalšími podklady, na základě kterých PRE CR Akviziční hodnotilo realizaci Akvizice, a naznalo, že cena za akcie Rextim holding je přiměřená.

5.28 Ad odst. 4.1 f)

- 5.29 Představenstvo dále deklaruje, že ČSAD má dostatek kapitálu k poskytnutí této Finanční asistence a že poskytnutí Finanční asistence ve výši 900.000.000 Kč nezpůsobí dle účetních podkladů snížení vlastního kapitálu ČSAD pod hranici stanovenou v § 311 písm. e) ZOK.

5.30 Ad odst. 4.1 g)

- 5.31 V souladu s ustanovením § 311 písm. f) a § 317 ZOK zřídilo ČSAD na základě rozhodnutí představenstva ze dne 24. ledna 2024 rezervní fond, do kterého byly po prošetření účetních výkazů na základě rozhodnutí Jediného akcionáře přiděleny prostředky ve výši 900.000.000 Kč.

Touto výší je tak limitována Finanční asistence.

5.32 Ad odst. 4.1 h)

5.33 Tato Zpráva obsahuje všechny náležitosti stanovené § 311 písm. d) bod 1. až 4. ZOK.

5.34 Ad odst. 4.1. i)

5.35 Dozorčí rada ČSAD určila na základě svého rozhodnutí ze dne 19. ledna 2024 obecně uznávaného a nezávislého odborníka, a to společnost Ernst & Young, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 267 05 338 (dále jen „Odborník“). Účelem určení tohoto Odborníka je, aby ve své písemné zprávě zhodnotil správnost této Zprávy a výslovně se vyjádřil k tomu, zda poskytnutí finanční asistence není v rozporu se zájmy společnosti ČSAD.

5.36 Ad odst. 4.1. j)

5.37 Představenstvo oznámilo Jedinému akcionáři záměr ČSAD poskytnout Finanční asistenci společnosti PRE CR Akviziční. Představenstvo tak poskytne Jedinému akcionáři tuto Zprávu, aby na základě ní mohl Finanční asistenci schválit.

5.38 Ad odst. 4.1. k)

5.39 Bude-li poskytnutí Finanční asistence schváleno Jediným akcionářem, založí představenstvo ČSAD tuto Zprávu bez zbytečného odkladu do sbírky listin společnosti ČSAD včetně vypracovaného přezkumu Zprávy Odborníkem.

6. VĚCNÉ ZDŮVODNĚNÍ POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE VČETNĚ UVEDENÍ VÝHOD A RIZIK Z TOHO PRO ČSAD PLYNOUCÍCH

6.1 Finanční asistence spočívá v podpisu Zástavních smluv a poskytnutí zajištění ve formě Zástavního práva ve prospěch Komerční banky, jakožto agenta pro zajištění (jak je definováno ve Smlouvě o úvěru) čímž dojde k zajištění Zajištěných dluhů PRE CR Akviziční do maximální výše 900.000.000 Kč.

6.2 Poskytnutí Finanční asistence ze strany ČSAD je jednou z podmínek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru, která musí být splněna do 31. 1. 2024.

6.3 Finanční asistence se poskytuje k zajištění Zajištěných dluhů vyplývajících z bankovního financování, pomocí kterého se společnost PRE CR Akviziční mohla stát jediným akcionářem Rextim holding, čímž se také stala nepřímo ovládací společností ve vztahu k ČSAD.

6.4 Výhody

6.4.1 Představenstvo uvádí následující výhody plynoucí společnosti ČSAD z poskytnutí Finanční asistence:

a) bez poskytnutí Zástavního práva by nedošlo k Akvizici, pomocí které má společnost ČSAD výhody plynoucí z účasti ve skupině Penta/PREHL, jak je popsáno v odst. 5.12 výše, včetně očekávaných investic ze strany skupiny Penta/PREHL do majetku společnosti ČSAD za účelem jeho zhodnocení. ČSAD tak může očekávat:

- i. možnost využívat úspěšné strategie skupiny Penta/PREHL, zejména know-how ohledně developmentu nemovitostí a výstavby, které má být využito ke zhodnocení majetku společnosti ČSAD;
- ii. zhodnocení Nemovitostí ve vlastnictví společnosti ČSAD; nebo
- iii. investice do majetku společnosti ČSAD ze strany skupiny Penta/PREHL za účelem zhodnocení těchto Nemovitostí včetně získání přístupu do kapitálové silné skupiny Penta/PREHL, která je schopna v případě potřeby poskytnout kapitál k realizaci investic s dlouhodobou návratností nebo k překlenutí

dočasného období nedostatku likvidity.

- b) za poskytnutí Finanční asistence bude společnosti ČSAD ze strany společnosti PRE CR Akviziční poskytováno protiplnění jak je popsáno v bodě 5.13 této Zprávy.

6.5 Rizika

6.5.1 Hlavním rizikem Finanční asistence je riziko, že dojde k výkonu Zástavního práva ze strany Komerční banky svým jménem na účet Věřitelů v případě neplnění závazků společnosti PRE CR Akviziční ze Smlouvy o úvěru. S ohledem na skutečnosti, které jsou představenstvu známy a s přihlédnutím k hospodářské situaci společnosti PRE CR Akviziční a společnosti ČSAD se toto riziko též jeví jako malé, a to zejména s ohledem na následující okolnosti:

- a) existence dalšího zajištění Úvěru (jak je uvedeno výše);
- b) transparentně deklarovaný záměr finanční skupiny Penta realizovat na Nemovitostech a jeho okolí developerské projekty;
- c) výše současné tržní ceny Nemovitostí vlastněných společností ČSAD je vyšší než výše poskytované Finanční asistence;
- d) plánovaná Přeměna, která časově limituje dobu trvání Finanční asistence pouze do doby uskutečnění Přeměny;
- e) zájem společnosti ČSAD na poskytnutí Finanční asistence a výhody plynoucí z Finanční asistence pro společnost ČSAD, jak je popsáno výše.

6.6 Vyhodnocení

6.6.1 Představenstvo s péčí řádného hospodáře zvážilo veškeré okolnosti poskytnutí Finanční asistence, zejména:

- a) podmínky poskytnutí Finanční asistence popsané v článku 4 výše;
- b) zda poskytnutí Finanční asistence nepřivede společnost ČSAD bezprostřední úpadek, jak je popsáno v článku 5 výše;
- c) zda je Finanční asistence poskytnuta za spravedlivých podmínek, jak je popsáno v článku 5 výše; a
- d) věcné výhody a rizika poskytnutí Finanční asistence, jak jsou tyto popsány v tomto článku 6.

6.6.2 Představenstvo dospělo k závěru, že:

- a) poskytnutí Finanční asistence není ve střetu se zájmy společnosti ČSAD;
- b) Finanční asistence bude poskytnuta za spravedlivých podmínek;
- c) Finanční asistence nepřivede společnost ČSAD bezprostřední úpadek ve smyslu ust. § 40 a § 41 ZOK; a
- d) poskytnutí Finanční asistence není v rozporu s právními předpisy ani stanovami společnosti ČSAD, a to za předpokladu, že její poskytnutí bude schváleno Jediným akcionářem v působnosti valné hromady společnosti ČSAD.

7. ZDŮVODNĚNÍ POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE

- 7.1 Jediným akcionářem PRE CR Akviziční je PREHL, což je kyperská společnost dlouhodobě působící prostřednictvím svých dceřiných společností v realitní oblasti, především se zaměřením na komplexní developerskou činnost, zahrnující typicky akvizici pozemku nebo budovy, přípravu návrhu urbanistického a architektonického řešení, získání potřebných veřejnoprávních povolení,

výběr a koordinaci dodavatelů, samotnou výstavbu a uvedení těchto záměrů do provozu, a to v sektoru kancelářských, komerčních a rezidenčních nemovitostí.

- 7.2 Pomocí poskytnutí Úvěru, na základě kterého došlo k akvizici Rextim holding a jehož podmínkou je poskytnutí Finanční asistence ze strany ČSAD, má ČSAD přístup k výhodám plynoucím z členství ve skupině Penta, jejichž příkladný výčet je uvedený v odst. 6.4 výše.
- 7.3 Poskytnutí Finanční asistence tak umožní ČSAD lépe rozvíjet své nemovitostní portfolio a umožnit poskytování kvalitnějších služeb poskytovaných v rámci své obchodní činnosti díky silnému zázemí skupiny Penta.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Představenstvo společnosti ČSAD potvrzuje, že tato Zpráva:
- a) byla vypracována s péčí řádného hospodáře;
 - b) obsahuje veškeré náležitosti vyžadované ZOK a stanovami společnosti ČSAD; a
 - c) pokud Jediný akcionář jednající v působnosti valné hromady poskytnutí Finanční asistence schválí, nic nebrání tomu, aby byla Finanční asistence ze strany společnosti ČSAD poskytnuta.
- 8.2 Tato Zpráva bude předložena Jedinému akcionáři ke zvážení schválení poskytnutí Finanční asistence ze strany společnosti ČSAD v souladu s ust. § 311 písm. c) ZOK. Po přezkumu zprávy uznávaným odborníkem a schválení poskytnutí Finanční asistence Jediným akcionářem bude tato Zpráva založena do sbírky listin společnosti ČSAD vedené u Městského soudu v Praze.
- 8.3 Členové představenstva tímto potvrzují, že každý z nich jakožto člen představenstva společnosti ČSAD v souladu s ust. § 54 a násl. a § 76 ZOK oznámil ostatním Členům představenstva a dozorčí radě společnosti ČSAD, že by mohli být v potenciálním střetu zájmů se zájmy společnosti ČSAD vyplývajícím mimo jiné ze skutečnosti, že (i) Členové představenstva jsou členy představenstva společnosti ČSAD a zároveň členy představenstva Jediného akcionáře a jednatele ovládající osoby, PRE CR Akviziční, a (ii) jednání Členů představenstva tak může být ovlivněno Jediným akcionářem a PRE CR Akviziční (dále jen „**Potenciální střet zájmů**“). Zároveň potvrzují, že (i) jejich posouzení poskytnutí Finanční asistence ze strany společnosti ČSAD bylo učiněno po pečlivém zvážení výše uvedeného Potenciálního střetu zájmů, (ii) jejich rozhodnutí nebylo ovlivněno Jediným akcionářem jako osobou ovládající společnost ČSAD, (iii) poskytnutí Finanční asistence ze strany společnosti ČSAD je v zájmu společnosti ČSAD ve smyslu ust. § 54 a násl. a § 76 ZOK, (iv) společnost Rextim holding jakožto Jediný akcionář jim dle ust. § 55 a 56 ZOK nezakázala za společnost ČSAD sjednat a uzavřít dokumenty k poskytnutí Finanční asistence a provést transakce jimi zamýšlené, ani nepozastavila výkon jejich funkce jako členů představenstva společnosti ČSAD ve smyslu ust. § 54 ZOK a že (v) poskytnutí Finanční asistence nepředstavuje bezúplatné plnění ve smyslu ust. § 40 odst. 5 ZOK.
- 8.4 Členové představenstva po projednání výše uvedených bodů jednomyslně schválili poskytnutí Finanční asistence ze strany společnosti ČSAD a provedení souvisejících faktických úkonů.

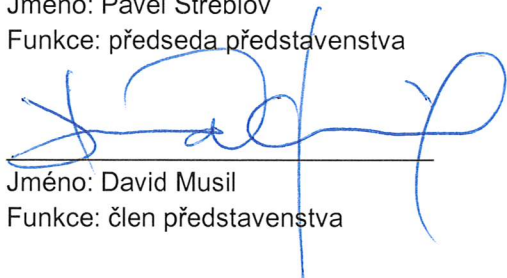
PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE

PODPISOVÁ STRANA

V Praze dne 24.1. 2024



Jméno: Pavel Streblov
Funkce: předseda představenstva



Jméno: David Musil
Funkce: člen představenstva



Jméno: Ing. Pavel Vráblík
Funkce: člen představenstva