

Rextim holding a.s.

Přezkoumání zprávy představenstva o poskytnutí finanční asistence
podle §313 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Ernst & Young, s.r.o.

25. ledna 2024

Pavel Streblov
Člen představenstva

Matěj Hrubý
Člen dozorčí rady

Rextim holding a.s.
Washingtonova 1567/25
110 00 Praha 1 – Nové město
Česká republika

25. ledna 2024

Přezkoumání zprávy představenstva společnosti Rextim holding a.s. o poskytnutí finanční asistence

Vážení,

na základě smlouvy uzavřené dne 19. ledna 2024 („**Smlouva**“) mezi Ernst & Young, s.r.o. („**my**“ nebo „**EY**“) a společností Rextim holding a.s. („**Společnost**“ nebo „**Rextim holding**“) vám tímto předkládáme tuto zprávu („**Přezkoumání**“) o přezkoumání *Zprávy představenstva k poskytnutí finanční asistence* ze dne 25. ledna 2024 („**Zpráva**“), kterou vypracovalo představenstvo Společnosti.

Přezkoumání jsme vypracovali na základě rozhodnutí dozorčí rady Společnosti ze dne ze dne 19. ledna 2024 v souladu s ustanovením §313 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích („**ZOK**“), a jeho užívání se řídí Smlouvou.

1. Finanční asistence

Jediným akcionářem Společnosti Rextim holding je společnost PRE CR Akviziční s.r.o. („**PRE CR Akviziční**“ nebo „**Jediný akcionář**“). Společnost PRE CR Akviziční nabyla 100 % akcií Rextim holding na základě smlouvy o převodu podílu uzavřené dne 19. prosince 2023 („**Akvizice**“). Společnost PRE CR Akviziční financovala část nákladů na akvizici prostřednictvím úvěru („**Úvěr**“) poskytnutého jí skupinou bank („**Věřitelé**“) na základě smlouvy o úvěru ze dne 12. prosince 2023 („**Smlouva o úvěru**“).

Společnost PRE CR Akviziční Úvěr dne 18. prosince 2023 ve výši 85.000.000 EUR načerpala. Úvěr je dle Smlouvy o úvěru mimo jiné zajištěn také zajišťovacími instrumenty poskytnutými společnostmi ze skupiny Penta v podobě:

- finanční záruky vystavené jediným společníkem PRE CR Akviziční společností PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED („**PREHL**“); a
- ručením Penta Investments Limited („**PIL**“).

Na základě podmínek Smlouvy o úvěru dále Věřitelé požadují také dodatečné zajištění ve formě:

- zástavy nemovitostí; a
- 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.

Specificky pak má v souladu s podmínkami Smlouvy o úvěru Společnost, jako zástavce, za účelem zajištění pohledávek Věřitelů za společností PRE CR Akviziční uzavřít se společností Komerční banka, a.s., která je zástavním věřitelem:

- zástavní smlouvu k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti, jak jsou sepsány v bodě 3.1 Zprávy představenstva („**Nemovitosti**“ a „**Smlouva o zastavení nemovitých věcí**“)
- zástavní smlouvu ohledně pohledávek Společnosti vyplývajících z pojistných smluv k Nemovitostem („**Smlouva o zástavě pohledávek**“, spolu se Smlouvou o zastavení nemovitých věcí též jako „**Zástavní smlouvy**“ a zástavní právo z nich vyplývající jako „**Zástavní právo**“).

Celková výše jistiny dluhu zajištěných Zástavním právem nesmí překročit částku 280.000.000 Kč (nebo ekvivalent v jiné měně či měnách).

Zřízení Zástavního práva k zajištění Úvěru pro financování akvizice bylo posouzeno jako finanční asistence ve smyslu ustanovení §41 ZOK („**Finanční asistence**“). Poskytnutí finanční asistence je zákonem dovolený a regulovaný proces podmíněný splněním určitých podmínek. Poskytnutí finanční asistence akciovou společností se řídí §311 až §315 ZOK

Mezi zákonné podmínky, které musí být splněny pro umožnění poskytnutí Finanční asistence pak dle §311 ZOK patří vyhotovení Zprávy představenstva Společnosti („**Představenstvo**“) a její následné přezkoumání nezávislým odborníkem, kterým je toto Přezkoumání.

Další z podmínek poskytnutého financování na základě Smlouvy o úvěru pak je uskutečnění fúze společností ČSAD, Rextim holding a Na Knížecí Gate s.r.o. („**NKG**“) na straně zanikajících společností s PRE CR Akviziční jakožto nástupnickou společností do 9 měsíců ode dne Akvizice („**Přeměna**“), čímž Finanční Asistence zanikne.

2. Role nezávislého odborníka

Úkolem nezávislého odborníka je dle §313 ZOK přezkoumat zprávu představenstva připravenou podle §311 písm. d) ZOK a vypracovat o tom přezkumnou zprávu, ve které tento nezávislý odborník vykoná následující:

- a) Zhodnotí správnost zprávy představenstva;
- b) Poskytne výslovné vyjádření ke skutečnosti, zdali není poskytnutí finanční asistence v rozporu se zájmy společnosti.

Úkolem obecně uznávaného nezávislého odborníka není vyjadřovat se k jiným tvrzením a skutečnostem než k těm, která se nachází v písemné zprávě představenstva, nebo která by tam dle §311, písm. d) ZOK měla být obsažena.

Přezkoumání zprávy o finanční asistenci musí být spolu se zprávou představenstva o finanční asistenci k dispozici akcionářům v sídle společnosti ode dne svolání valné hromady, která má finanční asistenci schválit, a musí být ve stejné lhůtě umístěna na internetové stránky společnosti a musí být na této valné hromadě volně akcionářům dostupná. Společnost bez zbytečného odkladu poté, co valná hromada finanční asistenci schválila, do uloží také oba dokumenty do sbírky listin.

Společnost EY byla v souvislosti s uvažovaným poskytnutím Finanční asistence určena dozorčí radou Společnosti jakožto obecně uznávaný nezávislý odborník pro účely zpracování tohoto Přezkoumání Zprávy představenstva.

Není-li uvedeno v tomto Přezkoumání jinak, veškeré výrazy a názvy začínající velkým písmenem, použité v tomto Přezkoumání mají význam shodný s pojmy definovanými ve Zprávě představenstva.

3. Vyhodnocení správnosti písemné zprávy představenstva

S ohledem na obsah Zprávy představenstva se v tomto Přezkoumání níže vyjadřujeme ke správnosti následujících tvrzení:

3.1 Tvrzení obsažená v části 1. ÚVOD

Tvrzení obsažená v této části vycházejí z obchodního rejstříku Společnosti, ZOK či se vztahují k dalším částem Zprávy představenstva.

3.2 Tvrzení obsažená v části 2. ÚVĚR

Informace uvedené v bodě 2.1 Zprávy vycházejí z údajů uvedených v obchodním rejstříku Společnosti.

Informace uvedené v bodě 2.2 Zprávy vycházejí ze Smlouvy o převodu, resp. je lze ověřit v obchodním rejstříku společnosti Rextim holding.

Informace uváděné v bodech 2.3 až 2.6 Zprávy vycházejí a lze je ověřit ve Smlouvě o úvěru a dalších „Finančních dokumentech“ (resp. Finance Documents, jak je tento pojem definován ve Smlouvě o úvěru). Finančních dokumenty, které jsme jako podklad k přípravě tohoto Přezkoumání kromě samotné Smlouvy o úvěru obdrželi jsou uvedeny v Příloze A.

Bod 2.5 Zprávy pak specificky uvádí dodatečné zajištění vyžadované Věřiteli a předpokládané Smlouvou o úvěru, které dává vzniknout Finanční asistenci.

3.3 Tvrzení obsažená v části 3. FINANČNÍ ASISTENCE

V bodě 3.1 Zprávy je blíže popsáno dodatečné zajištění (Zástavní právo), které má společnost k benefitu Věřitelů zřídit. Tyto skutečnosti vyplývají ze Smlouvy o úvěru, resp. výpisu Nemovitostí, které jsou předmětem Zástavního práva, který je specificky uveden v Příloze 1 Zástavní smlouvy.

Informace uváděné v bodech 3.2 až 3.3 Zprávy vycházejí a lze je ověřit ve Smlouvě o úvěru a dalších Finančních dokumentech. V těchto bodech jsou také uvedeny další podmínky a omezení v souvislosti se Zástavním právem.

Bod 3.4 hovoří o podmínkách při kterých Zástavní právo a související omezení zaniknou, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („OZ“). Toto tvrzení je dle našeho vnímání v souladu s příslušnými ustanoveními OZ.

Souhlasíme s posouzením Představenstva uvedeným v bodě 3.5 Zprávy s tím že dle ust. §41 a §311 ZOK zřízení Zástavního práva k zajištění Úvěru, kdy prostředky z poskytnutého Úvěru společnost PRE CR Akviziční použila k financování Akvizice, představuje Finanční asistenci.

3.4 Tvrzení obsažená v části 4. PODMÍNKY POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE

Podmínky uvedené v bodě 4.1 písm. a) až k) Zprávy přímo vychází z ustanovení §40, §41, §311 až 313 a §317 ZOK a poukazují na konkrétní podmínky, které jsou nezbytné pro zákonné poskytnutí Finanční asistence a jejichž splnění je blíže zkoumáno v dalších částech Zprávy představenstva.

3.5 Tvzení obsažená v části 5. VYJÁDRĚNÍ SE PŘEDSTAVENSTVA K PODMÍNKÁM FINANČNÍ ASISTENCE

3.5.1 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.a) Zprávy

Po přezkoumání aktuálního znění stanov Společnosti souhlasíme s tvrzeními Představenstva v bodech 5.1 až 5.2 Zprávy. Ve stanovách Společnosti jsme nenalezli žádné zvláštní požadavky ani podmínky pro poskytnutí Finanční asistence nad rámec zákonem daných požadavků.

3.5.2 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.b) Zprávy

Body 5.3 až 5.7 se týkají zvážení možného úpadku společnosti Rextim holding v kontextu poskytnutí Finanční asistence a zřízení Zástavního práva jako zajištění pro dluhy PRE CR Akviziční. Na základě revize obdržených podkladů (zejména Finančních dokumentů, Finančních výkazů a oceňovacích zpráv) a vlastní analýzy, při níž jsme se analyzovali hodnotu zbývajících majetku v případě výkonu Zástavního práva, souhlasíme s argumentací Představenstva v bodech 5.6 a 5.7, kde konstatuje, že samotné zřízení Zástavního práva Společnosti nepřivodí úpadek. Neplnění finančních závazků ze strany PRE CR Akviziční i vzhledem k poskytnutým zajišťovacím instrumentům ze strany PREHL a PIL považujeme za málo pravděpodobné. Dle vlastní analýzy zbývajících hodnoty majetku Společnosti, by ani případná realizace výkonu Zástavního práva neměla způsobit přímý úpadek Společnosti.

3.5.3 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.c) Zprávy

Souhlasíme s konstatováním Představenstva v bodě 5.9 Zprávy, a interpretací termínu „spravedlivé podmínky trhu“. Na základě našich zkušeností v oblasti dluhového financování souhlasíme, že požadavek Věřitelů na zřízení Zástavního práva je obvyklým požadavkem při obdobných typech transakcí. Souhlasíme také s tvrzením, že bez zřízení Zástavního práva by společnost PRE CR Akviziční Úvěr pravděpodobně získala za horších podmínek, nebo by jej případně nezískala vůbec.

Skupina PIL/PREHL je známým investorem do nemovitostních rozvojových projektů v regionu a specificky také v oblasti, kde Společnost vlastní nemovitosti. Tyto informace lze mj. ověřit z webových stránek skupiny Penta Real Estate¹. Argumenty ohledně možnosti využívat strategického zázemí a zkušeností skupiny Penta se tak zdají jako validní. Dočasnost poskytnutí Finanční asistence plyne z požadavku na Přeměnu dle Smlouvy o úvěru.

V bodě 5.13 je uvedeno, že Společnost PRE CR Akviziční přislíbila hradit Společnosti jako protiplnění za poskytnutou Finanční asistenci částku 0,5 % p.a. z výše poskytnuté Finanční asistence. Na základě vlastní analýzy hodnoty poskytnutého ručení skrze očekávaného plnění a pravděpodobnosti jeho realizace jsme názoru, že tato částka spadá do rozmezí, které lze v tomto případě považovat za tržní a spravedlivé protiplnění.

Na základě výše uvedených informací souhlasíme s tvrzením Představenstva v bodě 5.14, tedy, že protiplnění bude poskytnuté za spravedlivých podmínek, ve smyslu ust. § 311 písm. a) ZOK.

3.5.4 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.d) Zprávy

Na základě informace dostupných v obchodním rejstříku potvrzujeme, že PRE CR Akviziční byla založena 10. října 2023 a její finanční způsobilost proto nemohla být hodnocena na základě účetních závěrek založených ve sbírce listin.

Potvrzujeme, že z obdržených předběžných finančních výkazů společnosti PRE CR Akviziční vyplývá, že její aktiva převyšují závazky vůči třetím osobám o více než 100 %.

Potvrzujeme, že PRE CR Akviziční má na základě informací uvedených v obchodním rejstříku pouze jednoho akcionáře, kyperskou společnost PREHL, jak Představenstvo uvádí v bodě 5.17 Zprávy. Potvrzujeme také tvrzení ohledně projektů, která PREHL realizovala v České republice, Slovensku a

¹ <https://www.pentarealestate.com/en/our-projects/czech-republic/commercial>

Polsku prostřednictvím svých dceřiných společností, což lze ověřit na dříve uváděných webových stránkách.

Představenstvo pak v bodech 5.18 až 5.21 Zprávy odvozuje finanční způsobilost PRE CR Akviziční

- z její příslušnosti do skupiny Penta, která má zájem investovat do Nemovitostí a rozvíjet je a
- z poskytnutého ručení ve formě vystavené záruky PREHL a ručitélského prohlášení PIL.

Z dostupných informací a skutečnosti, že tyto záruky dostatečně uspokojily Věřitele poskytující Úvěr usuzujeme, že PRE CR Akviziční je finančně způsobilou plnit své závazky a souhlasíme s tvrzením Představenstva v bodě 5.22 Zprávy.

3.5.5 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.e) Zprávy

V bodech 5.24 až 5.27 Představenstvo konstatuje, že cena za akcie je známa a považuje ji za přiměřenou vzhledem k hodnotě nemovitostí Rextim holding a jeho dceřiných společností a dalšího majetku. Představenstvo argumentuje, že cena za akcie byla stanovena na základě oceňovacích zpráv ze dne 15.8.2023 vyhotovených společností CBRE s.r.o. a tržního vyjednávání a že uvedené oceňovací zprávy posuzovaly hodnotu nemovitostí nad rámec kupní ceny za akcie Rextim holding.

Výše uvedené tvrzení jsme z obdržných podkladů ověřovali a souhlasíme s tvrzením, že na základě těchto podkladů může být cena za akcie považována za přiměřenou.

3.5.6 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.f) Zprávy

Na základě vlastní analýzy předběžných finančních výkazů Společnosti souhlasíme s tvrzením Představenstva v bodě 5.29, že Společnost má dostatek kapitálu k poskytnutí této Finanční asistence a že poskytnutí Finanční asistence nezpůsobí dle účetních podkladů snížení vlastního kapitálu Společnosti pod hranici stanovenou v § 311 písm. e) ZOK.

3.5.7 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.g) Zprávy

V bodě 5.31 Představenstvo konstatuje, že dne 24. ledna 2024 zřídila Společnost rezervní fond ve výši 280.000.000 Kč. Tato skutečnost nám byla doložena rozhodnutím představenstva Společnosti o zřízení zvláštního rezervního fondu a rozhodnutí jediného akcionáře společnosti o přidělech do přidělech do rezervního fondu.

3.5.8 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.h) Zprávy

Souhlasíme s tvrzením Představenstva, že Zpráva obsahuje všechny náležitosti dle §311 písm. d) bod 1. až 4. ZOK.

3.5.9 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.i) Zprávy

Potvrzujeme, že jsme byli dozorčí radou Společnosti jmenováni a se Společností jsme následně uzavřeli Smlouvu za účelem přípravy tohoto Přezkoumání.

3.5.10 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.j) Zprávy

Oznámení záměru Představenstva poskytnout Finanční asistenci vyplývá přímo ze Zprávy.

3.5.11 Vyjádření k požadavku dle bodu 4.1.k) Zprávy

Uvedený postup je předpokládán ZOK.

3.6 Tvrzení obsažená v části 6. VĚCNÉ ZDŮVODNĚNÍ POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE VČETNĚ UVEDENÍ VÝHOD A RIZIK Z TOHO PRO REXTIM PLYNOUCÍCH

Tvrzení uvedená v bodech 6.1 až 6.3 Zprávy přímo vyplývají z tvrzení dříve uvedených ve Zprávě a ověřených v rámci tohoto Přezkoumání.

3.6.1 Výhody

Představenstvo v rámci bodu 6.4 Zprávy shrnuje výhodu poskytnuté Finanční asistence jako výhody plynoucí z členství ve skupině Penta Real Estate a poskytnutí finančního protiplnění od společnosti PRE CR Akviziční. Tyto argumenty již byly prověřeny či komentovány v rámci bodů 3.5.3 a 3.5.4 Přezkoumání.

3.6.2 Rizika

V bodě 6.5 Zprávy se Představenstvo věnuje rizikům spojeným s poskytnutím Finanční asistence. Představenstvo uvádí, že hlavním rizikem, je možnost, že zástavní věřitel uplatní své Zástavní právo ve prospěch Věřitelů v případě, že společnost PRE CR Akviziční nesplní své závazky ze Smlouvy o úvěru. Souhlasíme s tvrzením Představenstva, že i když nelze toto riziko zcela vyloučit, lze je považovat za relativně omezené, a to z důvodů, které jsou shrnuty v bodu 6.5.1 a které byly již dříve prověřeny či komentovány v rámci bodů 3.5.3 a 3.5.4 Přezkoumání.

3.6.3 Vyhodnocení

Se závěry a zdůvodněním Představenstva v bodu 6.6 Zprávy na základě prověření uvedenými v tomto Přezkoumání souhlasíme.

3.7 Tvrzení obsažená v části 7. ZDŮVODNĚNÍ POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE“

Na základě poskytnutých informací, provedených vlastních podpůrných analýzách jmenovaných výše a dříve uvedených zjištění souhlasíme se zdůvodněním Představenstva v bodech 7.1 až 7.3.

3.8 Tvrzení obsažená v části 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tato část shrnuje některé závěry Zprávy a předpokládaný další postup vyplývající ze Zprávy, ZOK a stanov Společnosti. Zároveň pak tato část Zprávy obsahuje oznámení členů Představenstva o jejich potenciálním střetu zájmů spolu s potvrzením, že jejich rozhodnutí jím nebyla ovlivněna. Bod 8.4 pak obsahuje explicitní schválení poskytnutí Finanční asistence členy Představenstva. Tato tvrzení byla ověřena připojenými podpisy členů Představenstva.

4. Vyjádření, zda poskytnutí Finanční asistence není v rozporu se zájmy Společnosti

Během posuzování, zda poskytnutí Finanční asistence není v rozporu se zájmy Společnosti, jsme komplexně zhodnotili hlavní rizika plynoucí pro Společnost z poskytnutí Finanční asistence. Provedli jsme několik analýz např. týkajících se finanční způsobilosti PRE CR Akviziční či výše protiplnění za poskytnutí Finanční asistence a rešerši ověřující tvrzení Představenstva v jejich zprávě.

Zastáváme názor, že poskytnutí Finanční asistence přinese Společnosti přiměřené benefity v porovnání s riziky. Na základě důvodů uvedených výše a důvodů popsanych ve třetí kapitole této zprávy jsme dospěli k závěru, že Finanční asistence není v rozporu se zájmy Společnosti.

5. Závěr

V rámci přezkoumání správnosti Zprávy představenstva jsme nenalezli skutečnost, která by dávala vzniknout výhradám k ustanovení Zprávy představenstva, co se týče správnosti.

Metody použité při zkoumání jednotlivých tvrzení obsažených ve Zprávě představenstva jsou popsány v rámci části 3. *Vyhodnocení správnosti písemné zprávy představenstva* tohoto Přezkoumání.

V Příloze A: *Seznam obdržených dokumentů* tohoto Přezkoumání se pak nachází soupis dokumentů, které jsme měli k dispozici pro naše přezkoumání.

Po provedení analýz a úkonů zmíněných v rámci tohoto Přezkoumání můžeme konstatovat, že jsme nezjistili žádné významné skutečnosti přivádějící nás k závěru, že by poskytnutí Finanční asistence bylo v rozporu se zájmy Společnosti.

V průběhu zpracování Přezkoumání a v během našich podpůrných analýz jsme předpokládali, že budou dodrženy veškeré podmínky Finanční asistence popisované v rámci Zprávy představenstva. Zároveň jsme předpokládali, že u dokumentů, u kterých jsme obdrželi jejich návrhy či nepodepsané verze, budou tyto následně vyhotoveny a podepsány v materiálně nezměněné podobě. Závěry uvedené v tomto Přezkoumání jsou platné za výše uvedených předpokladů.

V Praze dne 25. ledna 2024

Ernst & Young, s.r.o.



David Zlámal
Prokurista

Přílohy:

- ▶ Příloha A – Seznam obdržených dokumentů
- ▶ Příloha B – Zpráva představenstva

Příloha A: Seznam obdržených dokumentů

1. Zpráva (Zpráva představenstva k poskytnutí finanční asistence ze dne 24. ledna 2024)
2. Zástavní smlouva (Smlouva o zastavení nemovitých věcí se Společností jako zástavcem a Komerční bankou, a.s., jako zástavním věřitelem, návrh ze dne 22. ledna 2023)
3. Stanovy Společnosti (Notářský zápis o rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady ze dne 19. prosince 2023)
4. Předběžné finanční výkazy PRE CR Akviziční k 31.12.2023
5. Předběžné finanční výkazy Společnosti k 31.12.2023
6. Záruka PREHL (Financial Guarantee) ze dne 12. prosince 2023
7. Ručitelské prohlášení PIL (Guarantee Declaration) ze dne 12. prosince 2023
8. Zápis o průběhu zasedání a o rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 24. ledna 2024
9. Zápis o průběhu zasedání a o rozhodnutí dozorčí rady Společnosti ze dne 19. ledna 2024
10. Posudky o ocenění Nemovitostí zpracované společností CBRE
11. Rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady Společnosti o přidělech do rezervního fondu ze dne 24. ledna 2024
12. Smlouva o úvěr ze dne 12. prosince 2023
13. Zástavní smlouva ohledně akcií vydaných společností Rextim ze dne 19. prosince 2023
14. Zástavní smlouva ohledně pohledávek ze smluv o vedení bankovních účtů ze dne 12. prosince 2023
15. Zástavní smlouva ohledně pohledávek z pojistné smlouvy ze dne 20. prosince 2023
16. Smlouva o poskytnutí úplaty za finanční asistenci ze dne 24. ledna 2024

Příloha B: Zpráva představenstva

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA K POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE

ze strany společnosti **Rextim holding a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1567/25, PSČ 11000, IČO: 276 09 383, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11174 (dále jen „**Rextim**“), vypracovaná představenstvem společnosti Rextim 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 Rextim 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 Rextim k závěru, že veškeré podmínky předpokládané zákonem a stanovami společnosti Rextim 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 Rextim je 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**“ nebo „**Jediný akcionář**“).

2.2 Společnost PRE CR Akviziční nabyla 100 % akcií společnosti Rextim na základě rámcové smlouvy o prodeji akcií uzavřené dne 19. prosince 2023 mezi bývalými akcionáři Rextim 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 náměstí 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 na základě zástavní smlouvy ohledně akcií vydaných společností Rextim (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 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 Rextim, **ČSAD Praha holding a.s.**, se sídlem Praha 8 - Karlín, Pod Výtupnou 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**“) a **Na Knížecí Gate s.r.o.**, se sídlem Pod výtupnou 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 Rextim, 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 Rextim:

a) pozemky parc. č. 91 - součástí pozemku je stavba;

nacházející se v katastrálním území Nové Město, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 236, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

b) pozemky parc. č. 461/1 - součástí pozemku je stavba; 461/2;

nacházející se v katastrálním území Staré Město, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 616, 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 Rextim 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 280.000.000 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 Rextim:

- 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 nezcižit, zřízený jako věcné právo; a

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

- 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, 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 Rextim 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 Rextim;
- b) poskytnutí Finanční asistence nepřivodí společnosti Rextim úpadek;
- c) podle nejlepšího uvážení Členů představenstva společnosti Rextim 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 přiměřená;
- f) poskytnutí Finanční asistence nezpůsobí snížení vlastního kapitálu Rextim 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) Rextim 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 Rextim;
- j) Jediný akcionář poskytnutí Finanční asistence (podle svého uvážení) schválí; a
- k) po případném schválení poskytnutí Finanční asistence Jediným akcionářem založí představenstvo společnosti Rextim tuto Zprávu bez zbytečného odkladu do sbírky listin společnosti Rextim, včetně vypracovaného přezkumu Zprávy nezávislým odborníkem.

5. VYJÁDRĚNÍ SE PŘEDSTAVENSTVA K PODMÍNKÁM FINANČNÍ ASISTENCE

5.1 Ad odst. 4.1 a)

- 5.2 Po přezkoumání aktuálního úplného znění stanov společnosti Rextim představenstvo konstatuje, že stanovy společnosti Rextim 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 Rextim a zvážili, zda by zřízení Zástavního práva k zajištění dluhů společnosti PRE CR Akviziční ze Smlouvy o úvěru a dalších Finančních dokumentů mohlo společnosti Rextim 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 Rextim úpadek nepřivodí. Případná expozice společnosti Rextim 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 Rextim, ale pouze pozbytí vlastnického práva k Nemovitostem.
- 5.7 Po přezkoumání majetkové situace společnosti Rextim, tj. stavu jejího jmění a jejích závazků, a porovnání s výší Finanční asistence, resp. výší hodnoty zástavy poskytnuté Zástavním právem, představenstvo uzavřelo, že poskytnutí Finanční asistence nepřivodí společnosti Rextim 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 Rextim 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 Rextim získá možnost využívat úspěšné strategie skupiny Penta/PREHL, zejména know-how ohledně developmentu nemovitostí a výstavby, které má být využito ke zhodnocení majetku společnosti Rextim. Cílem skupiny Penta/PREHL je zhodnocení Nemovitostí ve vlastnictví společnosti Rextim, proto lze do budoucna očekávat také investice do majetku společnosti Rextim ze strany PRE CR Akviziční za účelem zhodnocení těchto Nemovitostí. Zároveň s ohledem na plánovanou Přeměnu bude poskytnutí Finanční asistence ze strany Rextim pouze dočasné.
- 5.13 Společnost PRE CR Akviziční se zavázala hradit společnosti Rextim 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 280.000.000 Kč) (slovy: dvě stě osmdesát 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 Rextim 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 Rextim 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 Rextim, 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 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, 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 naznačilo, že cena za akcie Rextim je přiměřená.

5.28 Ad odst. 4.1 f)

5.29 Představenstvo dále deklaruje, že Rextim má dostatek kapitálu k poskytnutí této Finanční asistence a že poskytnutí Finanční asistence ve výši 280.000.000 Kč nezpůsobí dle účetních podkladů snížení vlastního kapitálu Rextim 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 Rextim 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 280.000.000 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 Rextim 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 Rextim.

5.36 Ad odst. 4.1. j)

5.37 Představenstvo oznámilo Jedinému akcionáři záměr Rextim 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 Rextim tuto Zprávu bez zbytečného odkladu do sbírky listin společnosti Rextim, včetně vypracovaného přezkumu Zprávy Odborníkem.

6. VĚCNÉ ZDŮVODNĚNÍ POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE VČETNĚ UVEDENÍ VÝHOD A RIZIK Z TOHO PRO REXTIM 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 280.000.000 Kč.
- 6.2 Poskytnutí Finanční asistence ze strany Rextim 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, čímž se také stala nepřímo ovládající společností ve vztahu k ČSAD a NKG.

6.4 Výhody

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

- a) bez poskytnutí Zástavního práva by nedošlo k Akvizici, pomocí které má společnost Rextim 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 Rextim za účelem jeho zhodnocení. Rextim 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 Rextim;
 - ii. zhodnocení Nemovitostí ve vlastnictví společnosti Rextim; nebo
 - iii. investice do majetku společnosti Rextim ze strany skupiny Penta/PREHL za účelem zhodnocení těchto Nemovitostí, včetně získání přístupu do kapitálově 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 Rextim 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 Rextim 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) plánovaná Přeměna, která časově limituje dobu trvání Finanční asistence pouze do doby uskutečnění Přeměny;
- d) zájem společnosti Rextim na poskytnutí Finanční asistence a výhody plynoucí z Finanční asistence pro společnost Rextim, 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 nepřivodí společnosti Rextim 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 Rextim;
- b) Finanční asistence bude poskytnuta za spravedlivých podmínek;
- c) Finanční asistence nepřivodí společnosti Rextim bezprostřední úpadek ve smyslu ust. § 40 a § 41 ZOK; a
- d) poskytnutí Finanční asistence není v rozporu s právními předpisy ani stanovami společnosti Rextim, a to za předpokladu, že její poskytnutí bude schváleno Jediným akcionářem v působnosti valné hromady společnosti Rextim.

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 a jehož podmínkou je poskytnutí Finanční asistence ze strany Rextim, má Rextim 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 Rextim 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 Rextim potvrzuje, že tato Zpráva:
 - a) byla vypracována s péčí řádného hospodáře;
 - b) obsahuje veškeré náležitosti vyžadované ZOK a stanovami společnosti Rextim; a
 - c) pokud Jediný akcionář jednající v působnosti valné hromady poskytnutí Finanční asistence schválí, nic nebrání tomu, aby byla Finanční asistence ze strany společnosti Rextim poskytnuta.
- 8.2 Tato Zpráva bude předložena Jedinému akcionáři ke zvážení schválení poskytnutí Finanční asistence ze strany společnosti Rextim 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 Rextim vedené u Městského soudu v Praze.
- 8.3 Členové představenstva tímto potvrzují, že každý z nich jakožto člen představenstva společnosti Rextim v souladu s ust. § 54 a násl. a § 76 ZOK oznámil ostatním Členům představenstva a dozorčí radě společnosti Rextim, že by mohli být v potenciálním střetu zájmů se zájmy společnosti

Rextim vyplývajícím mimo jiné ze skutečnosti, že (i) Členové představenstva jsou členy představenstva společnosti Rextim a zároveň pan Pavel Streblov a pan David Musil jsou též jednatelé Jediného akcionáře a (ii) jednání Členů představenstva tak může být ovlivněno Jediným akcionářem (dále jen „**Potenciální střet zájmů**“). Zároveň potvrzují, že (i) jejich posouzení poskytnutí Finanční asistence ze strany společnosti Rextim bylo učiněno po pečlivém zvážení výše uvedeného Potenciálního střetu zájmů, (ii) jejich rozhodnutí nebylo ovlivněno Jediným akcionářem jako osobou ovládající společnost Rextim, (iii) poskytnutí Finanční asistence ze strany společnosti Rextim je v zájmu společnosti Rextim ve smyslu ust. § 54 a násl. a § 76 ZOK, (iv) společnost PRE CR Akviziční jakožto Jediný akcionář jim dle ust. § 55 a 56 ZOK nezakázala za společnost Rextim sjednat a uzavřít dokumenty k poskytnutí Finanční asistence a provést transakce jimi zamýšlené, ani nepozastavila výkon jejich funkce jako členů představenstva společnosti Rextim 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 Rextim a provedení souvisejících faktických úkonů.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE

PODPISOVÁ STRANA

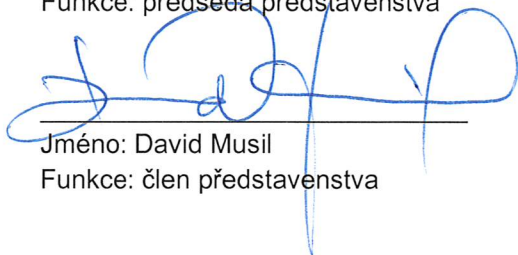
V Praze dne 24.1. 2024



Jméno: Pavel Streblov
Funkce: předseda představenstva



Jméno: Ing. Pavel Vráblík
Funkce: člen představenstva



Jméno: David Musil
Funkce: člen představenstva