

## Zpráva o přeshraniční přeměně

Správní rada společnosti HB Reavis Holding CZ a.s. tímto podává ve smyslu § 24 a násl. ve spojení s § 59p č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v účinném znění (dále jen „Zákon o přeměnách“) zprávu o přeshraniční přeměně v souvislosti se zamyšlenou přeshraniční fúzí sloučením níže uvedených společností.

### Článek I.

#### Základní informace

Zúčastněnými společnostmi na fúzi jsou:

a) zanikající společnost

**HB REAVIS GROUP B.V.**, společnost založená a existující podle práva Nizozemského království, se sídlem na adrese Claude Debussylaan 10, 1082MD Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod číslem 34286245;

(dále také jen jako „Zanikající společnost“)

a

b) nástupnická společnost

**HB Reavis Holding CZ a.s.**, sídlo: Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, právní forma: akciová společnost, IČO: 171 42 105, zapsaná pod spisovou značkou B 27286 u Městského soudu v Praze

(dále také jen jako „Nástupnická společnost“)

### Článek II.

#### Právní aspekty přeměny

Samotné sloučení z právního hlediska představuje proces, kdy Zanikající společnost se sloučí s Nástupnickou společností, tj. přestane existovat jako samostatný právní subjekt a celý její majetek a závazky přejdou na Nástupnickou společnost. Nástupnická společnost vstoupí do právního postavení Zanikající společnosti. Veškeré smluvní dokumenty a ujednání zůstávají bez jakýchkoliv změn či omezení v platnosti a účinnosti, bez nutnosti uzavírat nové smlouvy nebo činit jakékoliv právní jednání. Fúze bude provedena formou přeshraniční fúze sloučením (dále také jen jako „Přeměna“), která je upravena zákonem o přeměnách a příslušnými směrnici EU a českými a nizozemskými právními předpisy, přičemž v rámci tohoto procesu platí, že:

a) jediným akcionářem Nástupnické společnosti je společnost HB Reavis Holding S.A., společnost založená a existující podle práva Lucemburského velkovévodství, se sídlem na adrese 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, akciová společnost (Société anonyme) zapsaná v lucemburském obchodním rejstříku (Registre

de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod registračním číslem B 156287 (dále také jen jako „HB Reavis Holding S.A.“);

- b) majoritním akcionářem Zanikající společnosti je společnost HB Reavis Holding S.A. a jejím minoritní akcionářem je společnost KENNESVILLE HOLDINGS LIMITED, založená a existující podle práva Kyperské republiky, se sídlem na adrese Afroditis, 25, 2nd floor, Flat/Office 201, 1060, Nicosia, Kypr, zapsaná v kyperském obchodním rejstříku (Department of Registrar of Companies and Intellectual Property, Ministry of Energy, Commerce and Industry) pod registračním číslem HE 208126 (dále také jen jako „Kennesville“);
- c) Nástupnická společnost je tedy sesterskou společností Zanikající společnosti a obě tyto společnosti zúčastněné na fúzi jsou součástí jednoho koncernu ve smyslu § 79 českého zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích;
- d) v rámci této přeshraniční fúze sloučením není nutné vypracovat či vyhotovovat:
- i. znaleckou zprávu, a to vzhledem ke skutečnosti, že jediný akcionář Nástupnické společnosti a společníci Zanikající společnosti vyjádřili souhlas s tímto postupem dle § 59q odst. 2 písm. a) Zákona o přeměnách. Na základě § 5a Zákona o přeměnách nehrozí úpadek na straně Nástupnické společnosti v důsledku Přeměny;
  - ii. mezitímní účetní závěrky zúčastněných společností na Přeměně, a to vzhledem ke skutečnosti, že jediný akcionář Nástupnické společnosti a společníci Zanikající společnosti vyjádřili souhlas s tímto postupem dle § 11a odst. 2 Zákona o přeměnách; a
  - iii. oddíl zprávy o přeshraniční přeměně určený pro akcionáře Nástupnické společnosti, a to vzhledem ke skutečnosti, že jediný akcionář české právnické osoby zúčastněné na Přeměně, tedy Nástupnické společnosti, vyjádřili souhlas s tímto postupem podle § 59p odst. 6 Zákona o přeměnách.
- e) Nástupnická společnost uloží do Sbírký listin vedené při obchodním rejstříku:
- i. projekt přeměny spolu s upozorněním pro věřitele, zaměstnance a společníky či akcionáře na jejich práva v souvislosti s § 33 odst. 1 a § 59i odst. 1 zákona o přeměnách, přičemž upozornění pro věřitele, zaměstnance a společníky či akcionáře na jejich práva současně zpřístupní podle § 33 odst. 3 Zákona o přeměnách nebo uveřejní na internetové stránce podle § 33a Zákona o přeměnách; a
  - ii. prohlášení statutárního orgánu přesně zachycující finanční situaci Nástupnické společnosti ke dni, který nesmí předcházet dni uložení listin podle § 33 nebo jejich uveřejnění podle § 33a Zákona o přeměnách o více než 1 měsíc, které současně zpřístupní podle § 33 odst. 3 Zákona o přeměnách nebo uveřejní na internetové stránce podle § 33a Zákona o přeměnách.

f) údaje dle § 24 Zákona o přeměnách

- i. odůvodnění výměnného poměru podílů z právního i ekonomického hlediska, dochází-li k jejich výměně, a objasnění kritéria použitého pro rozdělení podílů v nástupnických společnostech nebo družstvech při rozdělení - v rámci Přeměny nedochází k žádné výměně či směně akcií či jiných podílů ani nedochází k vydání jakýchkoliv nových akcií. Projekt přeshraniční fúze sloučením proto nezahrnuje stanovení výměnného poměru a z povahy věci ani informace o datu, od kterého vzniká právo na podíl na zisku z vyměněné akcie/podílu. Výše základního kapitálu Nástupnické společnosti se v souvislosti s Přeměnou nemění. Přeměna nebude mít vliv na akcie Nástupnické společnosti, tj. nebude se měnit druh, forma, podoba, počet, obchodovatelnost akcií vydaných Nástupnickou společností;
- ii. odůvodnění výše případných doplatků - v rámci Přeměny nedochází k žádným doplatkům. Projekt přeshraniční fúze sloučením proto nezahrnuje stanovení doplatku a z povahy věci ani výši doplatku a jeho dobu splatnosti. V rámci Přeměny dojde k vypořádání mezi Kennesville a HB Reavis Holding S.A. formou vzdání se práva Kennesville na výměnu svých stávajících akcií v Zanikající společnosti za akcie v Nástupnické společnosti. Za toto vzdání bude Kennesville náležet úhrada ve výši tržní hodnoty podílu v Zanikající společnosti, přičemž vznikne závazek HB Reavis Holding S.A. vůči Kennesville z vypořádání ve výši tržní hodnoty stávajícího podílu Kennesville, který o svůj podíl přichází ve prospěch HB Reavis Holding S.A.;
- iii. vysvětlení opatření ve prospěch vlastníků jednotlivých druhů cenných papírů emitovaných osobou zúčastněnou na přeměně - společnost HB Reavis Holding S.A. je jediným akcionářem Nástupnické společnosti a zároveň majoritním akcionářem Zanikající společnosti, a po účinnosti fúze zůstane společnost HB Reavis Holding S.A. jediným akcionářem Nástupnické společnosti (tj. postavení společnosti HB Reavis Holding S.A. jako jediného akcionáře v Nástupnické společnosti se nezmění), proto není třeba přijímat žádná opatření ve prospěch společnosti HB Reavis Holding S.A. Minoritní akcionář Zanikající společnosti se svého práva na účast v Nástupnické společnosti vzdal viz písmeno ii. výše. V rámci Přeměny nejsou přijímána žádná opatření ve prospěch vlastníků jednotlivých druhů cenných papírů emitovaných osobou zúčastněnou na Přeměně, neboť Nástupnická společnost ani Zanikající společnost cenné papíry jiné, než akcie představující podíl na základním kapitálu neemitovala, tj. nezvýšily základní kapitál podle zákona o přeměnách. Zpráva o přeshraniční přeměně tak neobsahuje vysvětlení takových opatření. Výše základního kapitálu Nástupnické společnosti se v souvislosti s Přeměnou nemění. Přeměna nebude mít vliv na akcie Nástupnické společnosti, tj. nebude se měnit druh, forma, podoba, počet, obchodovatelnost akcií vydaných Nástupnickou společností;
- iv. popis obtíží, které se vyskytly při oceňování, nebo údaj, že se žádné obtíže nevyskytly - v rámci Přeměny nedochází k ocenění jmění Zanikající společnosti

ani Nástupnické společnosti. Z tohoto důvodu tato zpráva o přeshraniční přeměně neobsahuje údaj podle § 24 odst. 2 písm. d) Zákona o přeměnách;

- v. změny ekonomického a právního postavení společníků nebo členů, včetně změny rozsahu ručení společníků společností nebo členů družstev nebo některých z nich, pokud se rozsah ručení společníků nebo členů nebo některých z nich mění – postavení jediného akcionáře Nástupnické společnosti se v rámci Přeměny nijak nemění, a to ani z pohledu ručení za závazky Zanikající společnosti. Dále ve vztahu k akcionářům Zanikající společnosti platí shora popsané vypořádání v čl. II. písm. f) bod ii.;
- vi. dopady přeměny na věřitele osoby zúčastněné na přeměně, zejména z hlediska dobytnosti jejich pohledávek - Přeměna nemá žádné právní a ekonomické účinky na věřitele. K plánovanému datu účinnosti přechází veškerý majetek a závazky Zanikající společnosti na Nástupnickou společnost jako univerzálního právního nástupce. Věřitelé Nástupnické společnosti tedy budou po Přeměně oprávněni domáhat se svých práv/pohledávek přímo u Nástupnické společnosti a uspokojit své pohledávky z majetku Nástupnické společnosti. S ohledem na výše uvedené a dále na základě skutečnosti, že Zanikající společnost a Nástupnická společnost jsou solventní, neohrozí Přeměna zájmy věřitelů Zanikající společnosti a bude mít pozitivní dopad na dobytnost jejich pohledávek.

Rozhodným dnem fúze je den zápisu fúze do zápisu do příslušného rejstříku v České republice, přičemž se předpokládá, že k předmětnému zápisu dojde dne 1.2.2025. Od rozhodného dne se jednání Zanikající společnosti považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet Nástupnické společnosti, a to dle § 10 odst. 1 Zákona o přeměnách.

Právním důsledkem účinnosti Přeměny tedy bude stav, kdy namísto dvou společností bude nadále existovat jedna společnost, na kterou bude převeden všechný majetek a závazky.

Vzhledem k tomu, že k rozhodnému dni fúze nebude mít Zanikající společnosti žádné zaměstnance, není třeba řešit otázku přechodu těchto zaměstnanců do Nástupnické společnosti. Zaměstnancům Nástupnické společnosti se tato zpráva věnuje v samostatném článku a dále v samostatném dokumentu vypracovaném v souladu s § 59n odst. 1. Zákona o přeměnách.

Přeshraniční fúze sloučením nebude mít dopad na obchodní partnery či věřitele Zanikající společnosti a Nástupnické společnosti. Jelikož nedochází k žádné změně výše podílů akcionáře v Nástupnické společnosti, nedojde tedy k výměně žádných podílů/akcií a v projektu přeshraniční fúze sloučením není stanoven žádný výměnný poměr.

Článek III.  
Ekonomické aspekty přeměny a dopady  
na budoucí podnikání

Sloučením se završí dlouhodobý strategický proces ukončení podnikatelských aktivit v Nizozemsku a přesunu řídicích činností do České republiky. Unifikují se všechny činnosti vykonávané až dosud jednotlivými společnostmi do jedné společnosti umístěné ve strategické lokalitě. To umožní efektivnější, flexibilnější a rychlejší manažerské řízení reflektující nové a významné ekonomické výzvy, kterým koncern HB Reavis, jako nadnárodní developerská skupina čelí. Zároveň dojde k využití plných seniorních manažerských kapacit dostupných na úrovni Nástupnické společnosti a v České republice.

Přínos přeshraniční fúze sloučením spočívá dále především v ekonomických aspektech, kdy sloučením:

- a) po uplynutí transformačního období dojde k významným synergiím na nákladové stránce a k úspoře a snížení provozních nákladů a snížení administrativní náročnosti v rámci koncernu i obou společností zúčastněných na fúzi;
- b) zpřehlední a zjednoduší se peněžní toky a jejich řízení v rámci koncernu HB Reavis jejich sjednocením na úrovni jediné společnosti; a
- c) zjednoduší, zefektivní a zpřehlední se korporátní struktura koncernu HB Reavis;

V důsledku Přeměny nedojde ke změně právní formy, obchodní firmy ani sídla Nástupnické společnosti.

Článek IV.  
Dopady Přeměny na akcionáře

Jak bylo uvedeno shora, jediným akcionářem Nástupnické společnosti je, a i po realizaci Přeměny bude, HB Reavis Holding S.A. Přeshraniční fúze tedy nebude mít žádný dopad pro jediného akcionáře Nástupnické společnosti.

Článek V.  
Dopady Přeměny na zaměstnance

Co se týká dopadu Přeměny na zaměstnance Zanikající společnosti, nebyl identifikován žádný negativní dopad, protože k rozhodnému dni fúze nebude mít Zanikající společnosti žádné zaměstnance.

Co se týká dopadu Přeměny na zaměstnance Nástupnické společnosti, nebyl rovněž identifikován žádný negativní dopad, protože zaměstnanci Nástupnické společnosti nadále zůstávají nadále v pracovním poměru s Nástupnickou společností na základě uzavřených pracovních smluv.

Zaměstnanci Nástupnické společnosti mají právo seznámit se s projektem přeshraniční fúze sloučením a touto zprávou o přeshraniční přeměně a písemně se k nim vyjádřit. Přípomínky k projektu mohou být doručeny nejpozději 5 pracovních dnů před konáním valné hromady, která bude schvalovat Přeměnu.

Tato zpráva o přeshraniční přeměně je k nahlédnutí v sídle Nástupnické společnosti.

Článek VI.  
Závěrečná ustanovení

Tato zpráva o přeshraniční fúzi sloučením je určena jako podklad a základní informace k vypracovanému Projektu přeshraniční fúze sloučením, který je hlavním dokumentem celého procesu Přeměny.

Tato zpráva o přeshraniční přeměně bude v souladu s § 59p odst. 7 zákona o přeměnách uveřejněna na internetové stránce <https://hbreavis.com/en/legal> a zároveň bude zaslána zaměstnancům Nástupnické společnosti.

Tato zpráva byla vypracována dne 16.09.2024 správní radou společnosti HB Reavis Holding CZ a.s.

Za HB Reavis Holding CZ a.s.



Štefan Stanko  
předseda správní rady

HB Reavis Holding CZ a.s.  
Panská 854/2, 110 00 Praha 1  
IČ: 171 42 105  
Zapsaná v OR vedeného  
Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27286