

## POZVÁNKA NA ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

Představenstvo akciové společnosti

**Zender Property a.s.**

IČO: 276 34 701

se sídlem Šlikova 1391/44, Břevnov, 169 00 Praha 6

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 14934

(dále také jen „**Společnost**“)

### **s v o l á v á**

na žádost společnosti RWC Realty s.r.o., IČO: 224 95 312, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 417420 (dále jen „**Hlavní akcionář**“)

jakožto hlavního akcionáře Společnosti dle § 367 a § 375 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“)

### **ř á d n o u v a l n o u h r o m a d u,**

která se bude konat dne **23.06.2025 od 10:00 hodin**

v notářské kanceláři JUDr. Šárky Novotné, notářky, na adrese **Zborovská 716/27, 150 00 Praha 5 – Smíchov**

### **Pořad jednání:**

1. Zahájení valné hromady, ověření usnášeníschopnosti valné hromady, volba orgánů valné hromady
2. Schválení nuceného přechodu účastnických cenných papírů společnosti na hlavního akcionáře
3. Závěr valné hromady

### **Informace pro akcionáře**

Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady a hlasovat na ní.

Akcionáři se zúčastňují valné hromady osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být udělena písemně a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách. Veškeré náklady spojené s účastí na valné hromadě si hradí akcionáři, popř. jejich zástupci sami.

Při prezenci jsou akcionáři nebo jejich zástupci povinni prokázat se platným průkazem totožnosti. Člen statutárního orgánu akcionáře – právnické osoby je rovněž povinen prokázat se aktuálním výpisem z příslušného veřejného rejstříku nebo jiným dokumentem osvědčujícím právo jednat za právnickou osobu.

Prezentace a zápis účastníků do listiny přítomných bude probíhat od 9:45 v místě konání valné hromady. Při prezenci jsou akcionáři nebo jejich zástupci povinni prokázat se platným průkazem totožnosti a akcionáři – právnické osoby rovněž výpisem z obchodního rejstříku nebo jiné zákonem stanovené evidence. Akcionáře – právnickou osobu je bez dalšího oprávněn zastupovat statutární orgán. Zástupci akcionářů na základě plné moci musí navíc předložit písemnou plnou moc k zastupování na valné hromadě.

Akcionáři přítomní na valné hromadě se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje obchodní firmu nebo název a sídlo akcionáře – právnické osoby nebo jméno a bydliště akcionáře – fyzické osoby, popřípadě jejich zástupce, čísla akcií a jmenovitou hodnotu akcií, jež akcionáře opravňují k hlasování, popřípadě údaj o tom, že akcie neopravňuje k hlasování. Pokud Společnost odmítne zápis určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných, včetně důvodů zamítnutí. Akcionář je povinen při prezenci oznámit případné vyloučení výkonu akcionářských práv podle § 426 a § 427 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích pro celý pořad jednání nebo jeho část.

Valná hromada zvolí na návrh představenstva předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu nebo osoby pověřené sčítáním hlasů (skrutátory). Do doby zvolení předsedy řídí jednání valné hromady svolavatel nebo jím určená osoba. Návrhy konkrétních osob do funkcí v orgánech valné hromady lze podat na jednání valné hromady.

### **K bodu 2 - Schválení nuceného přechodu účastnických cenných papírů společnosti na hlavního akcionáře**

#### **Žádost hlavního akcionáře:**

Představenstvo Společnosti obdrželo dne 20.05.2025 žádost Hlavního akcionáře o svolání valné hromady Společnosti za účelem schválení nuceného přechodu účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře (dále jen „**Žádost**“).

Hlavní akcionář osvědčil, že ke dni doručení Žádosti vlastní 38.500 kusů akcií Společnosti na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč každá, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 95,06 % (zaokrouhleně) základního kapitálu Společnosti, na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy, a s nimiž je spojen 95,06% (zaokrouhleně) podíl na hlasovacích právech ve Společnosti, a že je hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu § 375 Zákona o obchodních korporacích, a tudíž má právo požádat o svolání valné hromady Společnosti za účelem rozhodnutí o schválení nuceného přechodu všech akcií Společnosti ve smyslu § 375 a násl. Zákona o obchodních korporacích

Společně se Žadostí doručil Hlavní akcionář rovněž společný znalecký posudek č. 011260/2025, vypracovaný dne 16.05.2025 panem JUDr. Ing. Lukášem Křístkem, MBA, IČO: 664 40 742, se sídlem Jungmannova 1738, 252 63 Roztoky, znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 03.03.2004, č. j. Spr 405/2004, pro základní obor ekonomika, a společností BDO Valuation s.r.o., IČO: 194 10 786, se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5, znaleckou kanceláří vedenou v seznamu znalců, tlumočníků a překladatelů jako znalecká kancelář v oboru ekonomika, dokládající přiměřenou výši protiplnění dle § 376 Zákona o obchodních korporacích (dále jen „**Znalecký posudek**“).

Hlavní akcionář v Žádosti navrhuje v souladu se závěry Znaleckého posudku poskytnout minoritním akcionářům Společnosti za přechod všech jejich akcií na Hlavního akcionáře peněžité protiplnění ve výši 64.832,- Kč (slovy: šedesát čtyři tisíc osm set třicet dva korun českých) za jednu (1) kmenovou akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000,- Kč (dále jen „**Protiplnění**“).

#### Závěry Znaleckého posudku:

Znalecký posudek uvádí následující závěry:

##### „Zadaná odborná otázka:

*Stanovení výše protiplnění akcionářům za 1 kmenovou akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč, emitovanou společností Zender Property a.s., se sídlem Šlikova 1391/44, Břevnov, 169 00 Praha 6, IČO: 276 34 701, k datu 28.2.2025, a to za účelem doložení výše přiměřeného protiplnění v souvislosti s nuceným přechodem účastnických cenných papírů na majoritního akcionáře v souladu s ustanovením § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).*

##### Odpověď na zadanou odbornou otázku:

*Na základě získaných informací, provedených analýz a přijatých předpokladů učinil podepsaný znalec tento závěr:*

*Částka, kterou se stanovuje výše protiplnění akcionářům za 1 kmenovou akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč, emitovanou společností Zender Property a.s., se sídlem Šlikova 1391/44, Břevnov, 169 00 Praha 6, IČO: 276 34 701, a to za účelem doložení výše přiměřeného protiplnění v souvislosti s nuceným přechodem účastnických cenných papírů na majoritního akcionáře v souladu s ustanovením § 375 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) k datu 28.2.2025, a která je stanovena na úrovni spravedlivé hodnoty na základě převzatých informací, provedených šetření a analýz, činí: 64 832,- Kč (slovy: šedesát čtyři tisíc osm set třicet dva korun českých)“*

Znalecký posudek dle Představenstva Společnosti vyhovuje požadavkům § 376 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích, neboť splňuje všechny náležitosti a požadavky na znalecký posudek uvedené v zákoně č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a souvisejících vyhlásek, přičemž zúčastnění znalci použili ve Znaleckém posudku metody standardně používané a dostatečné pro oceňování účastnických cenných papírů, přičemž při správném použití těchto metod je možné dospět k hodnotě protiplnění tak, jak je požadováno dle § 375 a násl. Zákona o obchodních korporacích.

#### Vyjádření představenstva Společnosti k přiměřenosti výše Protiplnění:

Představenstvo Společnosti v souladu s § 377 odst. 2 Zákona o obchodních korporacích předkládá následující vyjádření k přiměřenosti výše Protiplnění navržené Hlavním akcionářem:

- (i.) Představenstvo Společnosti se podrobně seznámilo s Žadostí a jejími přílohami, včetně Znaleckého posudku.
- (ii.) Představenstvo nemá námitek k závěrům Znaleckého posudku ohledně výše Protiplnění ve výši 64.832,- Kč (slovy: šedesát čtyři tisíc osm set třicet dva korun českých) za jednu (1) kmenovou akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000,- Kč pro účely vypořádání minoritních akcionářů Společnosti při nuceném přechodu účastnických cenných papírů na Hlavního akcionáře. Dle názoru představenstva Společnosti výše Protiplnění splňuje požadavky dle § 376 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích
- (iii.) Navrhovaná výše Protiplnění odpovídá názoru představenstva Společnosti na hodnotu jedné kmenové akcie Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000,- Kč a Společnosti jako celku.

**Na základě výše uvedeného považuje představenstvo Společnosti navrženou výši Protiplnění za přiměřenou.**

Bližší informace o výplatě protiplnění budou uveřejněny v případě schválení nuceného přechodu účastnických cenných papírů valnou hromadou způsobem stanoveným pro svolání valné hromady Společnosti.

**Výzva zástavním věřitelům:**

Společnost v souladu s § 377 odst. 2 Zákona o obchodních korporacích vyzývá zástavní věřitele, v jejichž prospěch bylo zřízeno zástavní právo k účastnickým cenným papírům Společnosti, aby jí sdělili existenci takového zástavního práva, a to písemně na adresu sídla Společnosti.

**Upozornění pro vlastníky zastavených akcií Společnosti:**

Vlastníci zastavených akcií Společnosti jsou v souladu s § 380 Zákona o obchodních korporacích povinni sdělit Společnosti bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděli o svolání valné hromady, skutečnost zastavení a osobu zástavního věřitele, a to písemně na adresu sídla Společnosti.

**Dokumenty a informace týkající se nuceného přechodu akcií Společnosti:**

Akcionáři mají v souladu s § 379 odst. 1 a 3 Zákona o obchodních korporacích možnost a právo:

- (i.) nahlédnout v sídle Společnosti do údajů o osobě Hlavního akcionáře a do Znaleckého posudku, a to po předchozí domluvě na tel: +420 775 259 147 nebo na e-mailu: marek.simak@akk.cz v pracovní dny v době od 9:00 do 11:00 a od 13:00 do 15:00.
- (ii.) vyžádat si vydání údajů o osobě Hlavního akcionáře a kopii Znaleckého posudku, a to písemnou žádostí doručenou do datové schránky Společnosti nebo na e-mail: marek.simak@akk.cz s tím, že tyto dokumenty, resp. jejich kopie budou akcionáři vydány zdarma v sídle Společnosti po předchozí domluvě na tel: +420 775 259 147 nebo na e-mailu: marek.simak@akk.cz v pracovní dny v době od 9:00 do 11:00 a od 13:00 do 15:00. Pokud má akcionář zájem o vydání příslušných dokumentů formou poštovní zásilky, Společnost tak učiní na jeho náklad a nebezpečí.

**Návrh usnesení:**

Valná hromada společnosti Zender Property a.s.:

- (i.) určuje, že hlavním akcionářem společnosti Zender Property a.s., IČO: 276 34 701, se sídlem Šlikova 1391/44, Břevnov, 169 00 Praha 6, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 14934 (dále jen „Společnost“) ve smyslu ust. § 375 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, je společnost RWC Realty s. r. o., IČO: 224 95 312, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 417420 (dále jen „Hlavní akcionář“), jenž vlastní akcie Společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota přesahuje 90 % základního kapitálu Společnosti a se kterými je rovněž spojen podíl na hlasovacích právech ve Společnosti přesahující 90 %;
- (ii.) rozhoduje o přechodu všech akcií vydaných Společností a vlastněných jinými osobami než Hlavním akcionářem na Hlavního akcionáře. Přechod akcií nabyde účinnosti uplynutím 1 měsíce od zveřejnění zápisu tohoto usnesení do obchodního rejstříku (dále jen „Den přechodu“);
- (iii.) určuje, že Hlavní akcionář poskytne protiplnění ostatním vlastníkům (resp. zástavním věřitelům) akcií Společnosti za jejich akcie, ke kterým přejde vlastnické právo na Hlavního akcionáře na základě tohoto rozhodnutí valné hromady, ve výši 64.832,- Kč (slovy: šedesát čtyři tisíc osm set třicet dva korun českých) za 1 kmenovou akcii na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000,- Kč;
- (iv.) rozhoduje, že výše uvedené protiplnění bude Hlavním akcionáře prostřednictvím pověřené osoby poskytnuto bez zbytečného odkladu po předložení akcií Společnosti, nejpozději však ve lhůtě 15 dní od předložení akcií Společnosti, ne však dříve, než dojde k přechodu vlastnického práva k akciím vydaným Společností a vlastněným jinými osobami než Hlavním akcionářem na Hlavního akcionáře. Uvedené protiplnění bude za podmínek uvedených v § 388 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, úročeno úrokovou sazbou stanovenou ve výši obvyklých úroků. Podrobnosti postupu při poskytnutí protiplnění uveřejní Hlavní akcionář a Společnost nejpozději 1 (jeden) týden přede Dnem přechodu způsobem stanoveným pro svolání valné hromady Společnosti.

**Zdůvodnění:**

Představenstvo společnosti obdrželo dne 20.05.2025 žádost Hlavního akcionáře, o svolání valné hromady Společnosti za účelem schválení nuceného přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře dle § 375 zákona o obchodních korporacích (dále jen „Žádost“). Dle Žádosti Hlavní akcionář navrhuje protiplnění za přechod účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře ve výši 64.832,- Kč (slovy: šedesát čtyři tisíc osm set třicet dva korun českých) za jednu (1) kmenovou akcii Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč (dále jen

„Protiplnění“), protože minoritní akcionáři nevlastní akcie s jinou jmenovitou hodnotou. Přiměřená výše Protiplnění byla ze strany Hlavního akcionáře doložena Znaleckým posudkem.

Hlavní akcionář prokázal, že je hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu § 375 Zákona o obchodních korporacích, když ke dni doručení Žádosti vlastnil 38.500 kusů akcií Společnosti na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč každá, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 95,06 % (zaokrouhleně) základního kapitálu Společnosti, na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy, a s nimiž je spojen 95,06% (zaokrouhleně) podíl na hlasovacích právech ve Společnosti, a tudíž má právo požádat o svolání valné hromady Společnosti za účelem rozhodnutí o schválení nuceného přechodu účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře ve smyslu § 375 a násl. Zákona o obchodních korporacích.

Vzhledem k tomu, že součástí Žádosti byl mj. návrh usnesení ve věci nuceného přechodu účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře, společně s Žádostí byly společnosti doručeny požadované informace a dokumenty (zejména Znalecký posudek splňující požadavky dle § 376 Zákona o obchodních korporacích a výpis ze seznamu akcionářů Společnosti dokládající výši akciového podílu Hlavního akcionáře) a Žádost splňovala i další náležitosti vyžadované obecně závaznými právními předpisy a stanovami Společnosti, svolává představenstvo uveřejněním této pozvánky předmětnou valnou hromadu. Návrh usnesení k tomuto bodu č. 2 pořadu valné hromady je předkládán ve znění, ve kterém ho Společnosti doručil v Žádosti Hlavní akcionář.

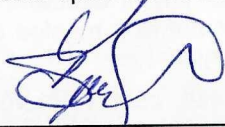
V případě, že valná hromada rozhodne o schválení usnesení navrženého Hlavním akcionářem k tomuto bodu č. 2 pořadu valné hromady, podá představenstvo Společnosti v souladu s § 384 Zákona o obchodních korporacích návrh na zápis tohoto usnesení do obchodního rejstříku. Vlastnické právo k akciím Společnosti přejde na Hlavního akcionáře uplynutím jednoho (1) měsíce od zveřejnění tohoto zápisu do obchodního rejstříku.

V souladu s § 387 Zákona o obchodních korporacích jsou akcionáři, jejichž akcie přešly na Hlavního akcionáře, povinni předložit tyto akcie Společnosti, a to do 30 dnů po přechodu vlastnického práva k akciím na Hlavního akcionáře. Hlavní akcionář poskytne Protiplnění oprávněným osobám prostřednictvím pověřené osoby bez zbytečného odkladu po předložení akcií Společnosti, nejpozději však ve lhůtě 15 dní od předložení akcií Společnosti, ne však dříve, než dojde k přechodu vlastnického práva k akciím vydaným Společností a vlastněným jinými osobami než Hlavním akcionářem na Hlavního akcionáře. Uvedené protiplnění bude za podmínek uvedených v § 388 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, úročeno úrokovou sazbou stanovenou ve výši obvyklých úroků. Podrobnosti postupu při poskytnutí protiplnění uveřejní Hlavní akcionář a Společnost nejpozději 1 (jeden) týden přede dnem přechodu vlastnického práva k akciím na Hlavního akcionáře způsobem stanoveným pro svolání valné hromady Společnosti.

Tato pozvánka je současně zveřejněna na internetových stránkách společnosti <https://www.zenderproperty.cz/>

V Praze dne 03.06.2025

Za představenstvo společnosti Zender Property a.s.



Mgr. Marek Šimák, člen představenstva