

POZVÁNKA NA ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

Představenstvo společnosti **PT Real Estate, a.s.**, se sídlem Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 051 97 155, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 21696 („**Společnost**“),

na žádost svého akcionáře, společnosti Pražská teplárenská Holding a.s., se sídlem Partyzánská 1, Praha 7, PSČ 170 00, Česká republika, IČO: 264 16 808, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 6889 („**Hlavní akcionář**“), aby představenstvo Společnosti svolalo valnou hromadu, která rozhodne o přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře ve smyslu § 375 a následujících zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („**zákon o obchodních korporacích**“) tímto
svolává

v souladu s ustanovením § 366 a následujících a § 375 a následujících zákona o obchodních korporacích a čl. 12 stanov Společnosti,

řádno valnou hromadu Společnosti,

kteřá se bude konat dne 5. 9. 2018 ve 14:00 hod. v zasedací místnosti v 1. patře v sídle společnosti Pražská teplárenská a.s. na adrese Praha 7, Partyzánská 1/7.

Pořad jednání valné hromady:

1. Zahájení;
2. Volba orgánů valné hromady;
3. Rozhodnutí o přechodu akcií Společnosti ve vlastnictví ostatních akcionářů na Hlavního akcionáře
4. Závěr

K bodu 2 pořadu jednání valné hromady

Návrh usnesení:

Pan Mgr. Peter Zeman je zvolen předsedou valné hromady. Pan Mgr. Jakub Stanzel je zvolen zapisovatelem valné hromady. Pan Ing. Mgr. Jan Hrubý a paní Ing. Markéta Lubovská jsou zvoleni ověřovateli zápisu. Pan Ing. Miroslav Černý, pan Ing. Michal Panáček, pan Miroslav Černý ml. a pan Čeněk Jůzl jsou zvoleni osobami pověřenými sčítáním hlasů.

Zdůvodnění:

V souladu s ustanovením § 422 zákona o obchodních korporacích a čl. 13 odst. 1 stanov Společnosti valná hromada musí zvolit orgány valné hromady, tj. předsedu, zapisovatele, dva ověřovatele zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů.

K bodu 3 pořadu jednání valné hromady

Návrh usnesení:

Valná hromada:

- 1. bere na vědomí, že na této valné hromadě Společnosti bylo výpisem z evidence zaknihovaných cenných papírů, vedeném Centrálním depozitářem cenných papírů, vyhotoveným k rozhodnému dni pro účast na valné hromadě Společnosti osvědčeno, že společnost Pražská teplárenská Holding a.s., se sídlem Praha 7, Partyzánská 1, PSČ 17000, Česká republika (dále jen „Hlavní akcionář“), je vlastníkem celkem 4 057 070 (slovy čtyři miliony padesát sedm tisíc sedmdesát) kusů kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 Kč, vydaných společností PT Real Estate, a.s., IČO: 051 97 155, se sídlem Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spis. zn. B 21696, a že tedy Hlavní akcionář vlastní akcie Společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje cca 97,99785 % základního kapitálu Společnosti a s nimiž je spojen cca 98,05070% podíl na hlasovacích právech Společnosti. Tím bylo osvědčeno, že Hlavní akcionář splňuje i ke dni konání této mimořádné valné hromady požadavky § 375 zákona č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), a je tedy hlavním akcionářem ve smyslu tohoto ustanovení.**
- 2. rozhoduje ve smyslu § 375 a § 382 zákona o obchodních korporacích o přechodu vlastnického práva ke všem akciím, vydaných Společností, vlastněných akcionáři Společnosti, odlišnými od Hlavního akcionáře (dále jen „Minoritní akcionáři“), na Hlavního akcionáře. Vlastnické právo k akciím Společnosti, vlastněným Minoritními akcionáři, přechází podle § 385 odst. 1 zákona o obchodních korporacích uplynutím jednoho měsíce od zveřejnění zápisu tohoto usnesení valné hromady do obchodního rejstříku (den přechodu vlastnického práva dále jen „Den přechodu“) na Hlavního akcionáře. Na Hlavního akcionáře tak ke Dni přechodu přejde vlastnické právo ke všem akciím Společnosti, jejichž vlastníkem k tomuto okamžiku budou osoby odlišné od Hlavního akcionáře. Hlavní akcionář poskytne Minoritním akcionářům nebo, budou-li akcie Společnosti zastaveny, zástavnímu věřiteli (společně dále jen „Oprávněné osoby“) za akcie Společnosti peněžní protiplnění ve výši 309,10 Kč (slovy tři sta devět korun českých a deset haléřů) za každou jednu akcii Společnosti, tedy za kmenovou zaknihovanou akcii na jméno o jmenovité hodnotě 10 Kč. Přiměřenost navržené výše protiplnění je doložena znaleckým posudkem č. 754-2018 ze dne 16. července 2018, zpracovaným společností Deloitte Advisory s.r.o., se sídlem Praha 8, Karolinská 654/2, PSČ 18600, v němž znalecká společnost dospěla k závěru, že částka 309,10 Kč (slovy tři sta devět korun českých a deset haléřů) je přiměřeným protiplněním v penězích a spravedlivou hodnotou jedné akcie Společnosti ke dni 30. dubna 2018 vzhledem k dividendě ve výši 21 Kč na jednu akcii Společnosti, vyplacené na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti, konané dne 28. června 2018.**
- 3. Hlavní akcionář poskytne Oprávněným osobám uvedené peněžní protiplnění nejpozději do 30 dnů od zápisu vlastnického práva Hlavního akcionáře v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů. Výplatou protiplnění Hlavní akcionář pověřil společností Komerční banka, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 453 17 054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 1360. Uvedené protiplnění bude za podmínek uvedených v § 388 zákona o obchodních korporacích úročeno úrokovou sazbou stanovenou ve výši obvyklých úroků.**

Zdůvodnění:

Jde o návrh usnesení, předkládaný Hlavním akcionářem – společností Pražská teplárenská Holding a.s. jako součást žádosti o svolání valné hromady Společnosti podle § 375 zákona o obchodních korporacích.

Rozhodné informace pro stanovení výše protiplnění:

Výše protiplnění, které Hlavní akcionář navrhuje poskytnout ostatním akcionářům Společnosti za jejich akcie Společnosti v rámci přechodu jejich akcií na Hlavního akcionáře, činí 309,10Kč (slovy: tři sta devět korun českých a deset haléřů) za každou jednu zaknihovanou kmenovou akcii na jméno, vydanou Společností, o jmenovité hodnotě 10,- Kč. Uvedené protiplnění bude, v souladu s § 388 zákona o obchodních korporacích, úročeno úrokovou sazbou stanovenou ve výši obvyklých úroků, a to ode dne, kdy dojde k přechodu vlastnického práva k akciím ve vlastnictví akcionářů Společnosti odlišných od hlavního akcionáře, do zaplacení.

Dle sdělení Hlavního akcionáře bylo při určení uvedeného protiplnění přihlédnuto zejména k:

- (i) ekonomickým údajům o Společnosti, které měl Hlavní akcionář k dispozici,
- (ii) finanční plány investičních záměrů na pozemcích ve vlastnictví společností PT Properties I, a.s., PT Properties II, a.s. a PT Properties III, a.s.;
- (iii) tržní ceny srovnatelných nemovitostí,
- (iv) k informacím a údajům vyplývajících z konzultací se Společností.

Přiměřenost navržené výše protiplnění je doložena znaleckým posudkem č. 754-2018, zpracovaným společností Deloitte Advisory s.r.o., ze dne 16. července 2018.

Závěry znaleckého posudku č. 754-2018:

Předmětem tohoto znaleckého posudku je určení výše spravedlivé hodnoty (fair value) jedné akcie společnosti PT Real Estate, a.s., IČO: 051 97 155, se sídlem Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 21696, (dále jen „Společnost“) ke dni 30. dubna 2018 pro účely doložení přiměřenosti protiplnění v penězích dle § 376 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění. Tato hodnota odpovídá přiměřenému protiplnění v penězích dle § 376 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění.

Pro účely ocenění Společnosti byl primárně zvolen majetkový přístup, konkrétně metoda majetkového ocenění na principu tržních cen. Pro účely přecenění nemovitého majetku dceřiných společností RPC, a.s., Nová Invalidovna, a.s., Michelský trojúhelník, a.s., Nové Modřany, a.s., PT Properties I, a.s., PT Properties II, a.s., PT Properties III, a.s., PT Properties IV, a.s. a Kardašovská Properties a.s. (dále také „Dceřiné společnosti“) byl použit jednak tržní přístup, konkrétně porovnání s cenami dosaženými za obdobná aktiva, a jednak výnosový přístup, konkrétně reziduální metoda.

Na základě provedené analýzy byla hodnota 100 % akcií Společnosti odhadnuta k Datu ocenění majetkovým přístupem, konkrétně metodou majetkového ocenění na principu tržních cen, ve výši 1 366 mil Kč, tj. při počtu akcií 4 139 958 ks ve výši 330,10 Kč/akcie.

Účetní hodnota vlastního kapitálu Společnosti podle nekonsolidované rozvahy k Datu ocenění dosáhla výše 1 036 mil. Kč, tj. při počtu akcií 4 139 958 ks ve výši 250,20 Kč/akcie, což je méně než při ocenění majetkovým přístupem.

Na základě provedené analýzy byla spravedlivá hodnota jedné akcie společnosti PT Real Estate, a.s., k datu 30. dubna 2018 pro účely doložení přiměřenosti protiplnění v penězích dle § 376 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění, určena ve výši 330,10 Kč. Tato částka odpovídá přiměřenému protiplnění v penězích ke dni 30. dubna 2018 dle § 376 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění.

Vzhledem k tomu, že na valné hromadě společnosti PT Real Estate, a.s., konané dne 28. června 2018 byla schválena dividenda ve výši 87 mil. Kč, tj. 21 Kč na jednu akcii, byla rovněž určena spravedlivá hodnota jedné akcie společnosti PT Real Estate, a.s., k datu 30. dubna 2018 se zohledněním očekávané výplaty dividendy, a to ve výši 309,10 Kč.

Vyjádření představenstva Společnosti k navrhované výši protiplnění:

K žádosti Hlavního akcionáře byl přiložen znalecký posudek č. 754-2018, zpracovaný společností Deloitte Advisory s.r.o., který jako přiměřenou výši protiplnění stanoví částku 309,10 Kč za jednu akcii Společnosti. Představenstvo Společnosti považuje shora uvedenou výši protiplnění za přiměřenou, neboť navrhovaná výše protiplnění (i) není v rozporu s údaji o hospodaření a stavu majetku Společnosti, které má představenstvo Společnosti k dispozici, (ii) reflektuje hodnotu celé Společnosti (a to též s přihlédnutím k obchodnímu plánu Společnosti), jak se jeví členům představenstva, a (iii) odpovídá též závěrům renomovaného znalce, jehož znalecký posudek je sestaven v souladu s obecně uznávanými principy oceňování s přihlédnutím ke všem relevantním skutečnostem ovlivňujícím hodnotu Společnosti.

Výzva zástavním věřitelům:

Představenstvo Společnosti tímto vyzývá všechny zástavní věřitele, oprávněné ze zástavního práva k akciím Společnosti, aby sdělili Společnosti (oznámením na adresu sídla Společnosti: Praha 7, Partyzánská 1/7, PSČ 170 00, k rukám představenstva) existenci zástavního práva k akciím Společnosti.

Upozornění vlastníkům zastavených akcií:

Představenstvo Společnosti tímto upozorňuje ve smyslu § 380 zákona o obchodních korporacích vlastníky zastavených akcií Společnosti, tedy akcionáře Společnosti, vlastníci akcie Společnosti, ke kterým bylo zřízeno zástavní právo, že jsou povinni sdělit Společnosti (oznámením na adresu sídla Společnosti: Praha 7, Partyzánská 1/7, PSČ 170 00, k rukám představenstva) (i) zastavení akcií Společnosti a (ii) identifikaci osoby zástavního věřitele, a to bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděli o svolání této valné hromady.

Informace o zpřístupnění dokumentů:

V sídle Společnosti jsou pro akcionáře Společnosti ode dne svolání valné hromady v pracovní dny od 10:00 do 14:00 k dispozici k nahlédnutí následující dokumenty:

- (i) určení hlavního akcionáře;
- (ii) znalecký posudek dokládající přiměřenost navrhované výše protiplnění.

Každý akcionář má právo vyžádat si zdarma zaslání kopie uvedených dokumentů. Žádosti o zaslání dokumentů prosím posílejte na adresu sídla Společnosti: Praha 7, Partyzánská 1/7, PSC 170 00, k rukám představenstva nebo na e-mail: valnahromada@ptre.cz.

Prezence akcionářů, rozhodný den

Zápis do listiny přítomných bude zahájen v 13:00 hodin v místě konání valné hromady.

Rozhodným dnem je 29. 8. 2018. Význam rozhodného dne spočívá v tom, že právo účastnit se valné hromady a vykonávat na ní práva akcionáře, včetně hlasování, má ta osoba, která bude k rozhodnému dni uvedena v evidenci investičních nástrojů. Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady osobně nebo v zastoupení. Zástupce akcionáře zapsaný v evidenci investičních nástrojů jako správce nebo osoba oprávněná vykonávat práva spojená s akcií předloží při zápisu do listiny přítomných namísto plné moci výpis z evidence investičních nástrojů; toho není třeba, pokud je oprávnění takového zástupce akcionáře zřejmé z výpisu z evidence investičních nástrojů, který si společnost pro účely konání valné hromady vyžádala. Zástupce akcionáře na základě plné moci je povinen před zahájením valné hromady odevzdat písemnou plnou moc představenstvu, podepsanou zastoupeným akcionářem, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění, včetně skutečnosti, zda byla plná moc udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách v určitém období. Je-li zástupcem právnické osoby, předloží rovněž výpis z obchodního rejstříku ne starší 6 měsíců znějící na zastupovanou osobu, případně registrační listinu jiného orgánu, z níž vyplývá, kdo je oprávněn za zastupovanou právnickou osobu zplnomocnění udělit. Je-li členem statutárního orgánu akcionáře právnická osoba, je třeba rovněž doložit, že fyzická osoba, která právnickou osobu zastupuje v tomto orgánu a která má akcionáře na valné hromadě zastupovat nebo za něj udělila plnou moc k takové účasti, je členem statutárního orgánu takové právnické osoby nebo je v obchodním rejstříku zapsaná jako zástupce právnické osoby ve statutárním orgánu akcionáře, anebo jí byla udělena plná moc k takovému zastupování právnické osoby ve statutárním orgánu akcionáře. Zmocněnec je povinen oznámit akcionáři v dostatečném předstihu před konáním valné hromady veškeré skutečnosti, které by mohly mít pro akcionáře význam při posuzování, zda v daném případě hrozí střet jeho zájmů a zájmů zmocněnce.

Při hlasování na valné hromadě připadá na každou akcii o jmenovité hodnotě 10,- Kč 1 hlas.

Veškeré náklady spojené s účastí na valné hromadě nese každý akcionář ze svého.

Hodlá-li akcionář uplatnit na valné hromadě protinávry k návrhům uvedeným v pozvánce na valnou hromadu, je akcionář povinen doručit písemné znění svého návrhu nebo protinávru společnosti v přiměřené lhůtě přede dnem rozhodným k účasti na valné hromadě tak, aby představenstvo mohlo splnit svou povinnost oznámit tento protinávrh akcionářům v souladu se zákonem o obchodních korporacích. Akcionář má právo uplatňovat své návrhy k bodům, které budou zařazeny na pořad jednání valné hromady, ještě před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu. Představenstvo uveřejní návrh, který bude společnosti doručen nejpozději do 7 dnů před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu, spolu se svým stanoviskem a pozvánkou na valnou hromadu.

Představenstvo společnosti PT Real Estate, a.s.