

## POZVÁNKA NA ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

Správní rada společnosti

**Brno new station development a.s.**

IČO: 27723607, se sídlem Benešova 703/21, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4860 (dále jen „Společnost“)

svolává

### ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

kteřá se uskuteční dne 30.8.2021 ve 13:00 hodin  
v sídle Společnosti, tedy na adrese Benešova 703/21, Brno – město, 602 00 Brno

s tímto pořadem jednání:

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti.
2. Volba orgánů valné hromady – předsedy, zapisovatele, ověřovatele a skrutátora.
3. Schválení přijetí zápůjčky od společnosti IV Company, a.s., IČO 26737639 z prostředků z úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242.
4. Schválení poskytnutí zajištění pohledávkami z nájemného k úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242 společnosti IV Company, a.s., IČO 26737639.
5. Schválení poskytnutí zajištění pohledávkami k bankovnímu účtu k úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242 společnosti IV Company, a.s., IČO 26737639.
6. Diskuze.
7. Závěr.

**Prezence akcionářů** bude probíhat od 12:50 hod. v místě konání valné hromady.

Akcionáři – fyzické osoby při prezenci předloží svůj průkaz totožnosti. Osoby zastupující akcionáře – právnické osoby při prezenci předloží navíc aktuální výpis z obchodního rejstříku akcionáře – právnické osoby, kterou zastupují, ne starší 3 měsíců. Zástupce akcionáře zplnomocněný na základě plné moci předloží navíc plnou moc akcionáře jako zmocnitele s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, z níž bude vyplývat rozsah zástupcovy oprávnění a to, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více valných hromadách v určitém období. Plná moc musí být při prezenci odevzdána.

Rozhodný den k účasti na valné hromadě nebyl stanovami ani předchozím rozhodnutím valné hromady stanoven.

Akcionářům nepřísluší náhrada nákladů vzniklých v souvislosti s jejich účasti na valné hromadě.

Korespondenční hlasování není umožněno.

***K bodu č. 1 pořadu jednání valné hromady:  
Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti.***

O tomto bodu pořadu jednání valné hromady se nehlasuje.

**Odůvodnění:**

Předseda správní rady Společnosti vystupující za správní radu, tedy za svolavatele valné hromady, zkontroluje usnášeníschopnost valné hromady a zahájí její jednání. Předseda správní rady Společnosti bude řídit jednání valné hromady do zvolení předsedy valné hromady.

***K bodu č. 2 pořadu jednání valné hromady:  
Volba orgánů valné hromady – předsedy, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora.***

**Návrh usnesení:**

*„Valná hromada Společnosti Brno new station development a.s., IČO: 27723607 volí předsedu valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora“*

**Odůvodnění:**

Valná hromada Společnosti má povinnost zvolit své orgány, a to konkrétně předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu pověřenou sčítáním hlasů (skrutátora) v souladu s ustanovením § 422 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v aktuálním znění (dále jen „ZOK“).

Konkrétní osoby pro zvolení do orgánů valné hromady budou navrženy na jednání valné hromady, a to z osob na tomto jednání přítomných. Navrženy budou takové osoby, které mají s jednáním valných hromad dostatečné zkušenosti a budou tak schopny zajistit její zákonný a plynulý průběh.

***K bodu č. 3 pořadu jednání:***

***Schválení přijetí zápůjčky od společnosti IV Company, a.s., IČO 26737639 z prostředků z úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242.***

**Návrh usnesení:**

*„Valná hromada Společnosti Brno new station development a.s., IČO: 27723607 (dále jen „Společnost“) souhlasí s tím, aby Společnost na straně vydlužitele uzavřela se společností IV Company, a.s., IČO 26737639 (dále jen „IVC“) na straně zapůjčitele smlouvu o zápůjčce, na základě které IVC poskytne Společnosti zápůjčku až do výše 30,300.000,- Kč.“*

### **Odůvodnění:**

Akcionáři Společnosti jsou Správní radou (potažmo dříve Statutárním ředitelem) dlouhodobě informováni o skutečnosti, že Společnost bude potřebovat získat finanční prostředky pro financování své činnosti tak, aby byla i nadále schopna řádně a včas plnit své závazky vyplývající ze smluv se společností České dráhy, a.s., zejména aby byla schopna i nadále realizovat revitalizaci areálu Železniční stanice hlavního nádraží Brno.

Společnost opakovaně ověřovala možnosti pro získání odpovídajících úvěrů některým z bankovních domů působících v České republice, vždy však se stejným výsledkem, kdy bankovní domy nejsou ochotné společnosti odpovídající úvěr poskytnout. Společnost rovněž opakovaně oslovovala své akcionáře k poskytnutí financování.

Za výše uvedeným účelem se Společnosti podařilo v minulosti získat financování od dvou akcionářů Společnosti. Další finanční prostředky k financování revitalizace Železniční stanice hlavního nádraží Brno byly získány navýšením základního kapitálu Společnosti, ke kterému došlo na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti ze dne 19.8.2020.

Společnost nyní potřebuje získat další finanční prostředky, a to zejména k financování realizace 3. etapy revitalizace Železniční stanice hlavního nádraží Brno. Jedním z důvodů, proč Společnost nemá dostatek vlastních zdrojů k financování této etapy revitalizace je, že nyní již bývalý akcionář společnosti neuhradil emisní kurs za jím upsané akcie ve výši 27,720.000,- Kč. K zajištění financování realizace této etapy revitalizace se předpokládá potřeba čerpat prostředky ve výši do 68,000.000,- Kč.

Akcionáři Společnosti byli vyzváni k podání nabídek k financování dopisem nadepsaným jako „Žádost o podání nabídek k financování společnosti Brno new station development a.s.“ ze dne 29.4.2021. Společnost IVC nabídla, že poskytne Společnosti finanční prostředky až do celkové výše 70,300.000,- Kč, což je částka dostačující k zajištění dokončení 3. etapy revitalizace Železniční stanice hlavního nádraží Brno.

Společnost IVC nabízí, že Společnosti poskytne finanční prostředky do výše 30,300.000,- Kč formou zápůjčky a dále finanční prostředky do výše 40,000.000,- Kč formou úvěru. Předmětem tohoto bodu jednání valné hromady je schválení přijetí finančních prostředků formou zápůjčky do výše 30,300.000,- Kč.

Finanční prostředky k poskytnutí zápůjčky společnost IVC získá na základě úvěru, který jí bude poskytnut od společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242 (dále jen

„UCB“). K tomu, aby společnost IVC získala od UCB požadovaný úvěr, bude muset poskytnout k zajištění úvěru svůj majetek, a to konkrétně:

- a) nemovitý majetek, tj. Bytový dům Primátorská v Praze, tedy pozemek parc. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 283 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Libeň, č.p. 779, bytový dům, vše v obci Praha, v katastrálním území Libeň, zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1725 (dále souhrnně jen „*BD Primátorská*“)
- b) movitý majetek, tj. pohledávky za třetími osobami z titulu nájemného za pronájem jednotek vymezených v BD Primátorská;
- c) movitý majetek, tj. pohledávky vůči UCB z titulu smlouvy o účtu, který bude mít společnost IVC zřízený u UCB.

Zápůjčka od společnosti IVC bude v případě schválení výše uvedeného usnesení Společnosti poskytnuta za následujících podmínek:

- a) výše zápůjčky: do 30,300.000,- Kč;
- b) zajištění: bez zajištění;
- c) výše úrokové sazby: 10 % p.a., posuzováno denně dle skutečné výše poskytnuté zápůjčky;
- d) délka poskytnutí zápůjčky: 1 rok s opakovaným automatickým prodloužením o další 1 rok maximálně 20 let, s možností výpovědi smlouvy s výpovědní dobou 3 měsíce.

Valná hromada bude ve smyslu příslušných ustanovení ZOK informována o možném střetu zájmů vyplývajícího ze skutečnosti, že Ing. Ivo Vrzal je předsedou správní rady ve Společnosti a stejně tak je předseda správní rady ve společnosti IVC.

Uzavření předmětné smlouvy o zápůjčce dle příslušných ustanovení ZOK či jiných právních předpisů ani dle příslušných ustanovení aktuálních stanov Společnosti nepodléhá souhlasu valné hromady. Valná hromada bude hlasovat o udělení souhlasu s uzavřením smlouvy o zápůjčce z důvodu, že se jedná o požadavek UCB, kterým je podmíněno poskytnutí příslušného úvěru společnosti IVC. Rovněž s ohledem na požadavky UCB bude o tomto rozhodnutí valné hromady vyhotoven notářský zápis ve smyslu ustanovení § 77 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád, v aktuálním znění (dále jen „*Notářský řád*“).

***K bodu č. 4 pořadu jednání:***

***Schválení poskytnutí zajištění pohledávkami z nájemného k úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242 společností IV Company, a.s., IČO 26737639.***

**Návrh usnesení:**

***„Valná hromada Společnosti Brno new station development a.s., IČO: 27723607 (dále jen „Společnost“)* schvaluje, aby byl movitý majetek Společnosti, konkrétně pohledávky Společnosti (již**

existující i budoucí) za třetími osobami z titulu nájemného za podnájem jednotek v prostorách areálu Železniční stanice hlavního nádraží Brno, které má společnost v nájmu od společnosti České dráhy, a.s., IČO 70994226 převeden zajišťovacím převodem vlastnického práva (resp. zajišťovacím postoupením pohledávek) ve prospěch věřitele společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242 (dále jen „UCB“), a to k zajištění veškerých pohledávek UCB ze smlouvy o úvěru, která bude uzavřena mezi UCB na straně věřitele a společností IV Company, a.s., IČO 26737639 (dále jen „IVC“) na straně dlužníka, na základě které bude IVC od UCB čerpat úvěr až do výše 30,300.000,- Kč“.

### Odůvodnění:

Tento bod pořadu jednání úzce souvisí s bodem pořadu jednání č. 3 („Schválení přijetí zápůjčky od společnosti IV Company, a.s., IČO 26737639 z prostředků z úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242.“) a odkazují tedy na odůvodnění navrhovaného usnesení vedené pod tímto bodem pořadu jednání.

UCB za účelem poskytnutí úvěru společnosti IVC (tj. za účelem poskytnutí finančních prostředků, které IVC následně v případě přijetí usnesení ve znění navrhovaném v rámci bodu 3 pořadu jednání) požaduje vedle zajištění majetkem ve vlastnictví IVC (tj. zajištění BD Dominikánská, pohledávkami z pronájmu jednotek v BD Dominikánská a pohledávkami z účtů IVC u UCB) také zajištění poskytnuté ze strany Společnosti.

Úvěr poskytovaný UCB společnosti IVC tak bude v případě přijetí tohoto a následujícího usnesení valné hromady Společnosti (viz bod č. 5 pořadu jednání) zajištěn také majetkem Společnosti, a to konkrétně:

- a) movitým majetkem, tj. pohledávkami za třetími osobami z titulu nájemného za podnájem jednotek v prostorách areálu Železniční stanice hlavního nádraží Brno, které má společnost v nájmu od společnosti České dráhy, a.s.;
- b) movitým majetkem, tj. pohledávkami vůči UCB z titulu smlouvy o účtu, který bude mít Společnost zřízený u UCB.

Zajištění, jehož schválení je předmětem tohoto bodu programu jednání, bude poskytnuto formou zajišťovacího převodu vlastnického práva k předmětným pohledávkám existujícím i budoucím (resp. formou zajišťovacího postoupení pohledávek).

Poskytnutí zajištění, jehož schválení je předmětem tohoto bodu programu jednání, je ze strany IVC kompenzováno tou formou, že IVC poskytne ručení za bankovní záruku, kterou poskytuje UCB Společnosti.

Bez poskytnutí této formy zajištění by financování ze strany UCB, resp. společnosti IVC, nebylo možné.

S ohledem na požadavek UCB, ale také na příslušné ustanovení ZOK, aktuálních stanov Společnosti a Notářského řádu, bude o tomto rozhodnutí valné hromady vyhotoven notářský zápis ve smyslu ustanovení § 80a a násl. Notářského řádu.

***K bodu č. 5 pořadu jednání:***

***Schválení poskytnutí zajištění pohledávkami k bankovnímu účtu k úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242 společností IV Company, a.s., IČO 26737639.***

**Návrh usnesení:**

*„Valná hromada Společnosti Brno new station development a.s., IČO: 27723607 (dále jen „Společnost“) schvaluje, aby byl movitý majetek Společnosti, konkrétně pohledávky Společnosti (již existující i budoucí) vůči společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242 (dále jen „UCB“) z titulu smlouvy o účtu na základě které UCB vede bankovní účet pro Společnost, zastaven ve prospěch zástavního věřitele UCB, a to k zajištění veškerých pohledávek UCB ze smlouvy o úvěru, která bude uzavřena mezi UCB na straně věřitele a společností IV Company, a.s., IČO 26737639 (dále jen „IVC“) na straně dlužníka, na základě které bude IVC od UCB čerpat úvěr až do výše 30,300.000,- Kč“*

**Odůvodnění:**

Tento bod pořadu jednání úzce souvisí s bodem pořadu jednání č. 3 („Schválení přijetí zápůjčky od společností IV Company, a.s., IČO 26737639 z prostředků z úvěru poskytnutého společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242.“) a odkazují tedy na odůvodnění navrhovaného usnesení vedené pod tímto bodem pořadu jednání.

UCB za účelem poskytnutí úvěru společnosti IVC (tj. za účelem poskytnutí finančních prostředků, které IVC následně v případě přijetí usnesení ve znění navrhovaném v rámci bodu 3 pořadu jednání) požaduje vedle zajištění majetkem ve vlastnictví IVC (tj. zajištění BD Dominikánská, pohledávkami z pronájmu BD Dominikánská a pohledávkami z účtů IVC u UCB) také zajištění poskytnuté ze strany Společnosti.

Úvěr poskytovaný UCB společnosti IVC tak bude v případě přijetí tohoto a předchozího usnesení valné hromady Společnosti (viz bod č. 4 pořadu jednání) zajištěn také majetkem Společnosti, a to konkrétně:

- a) movitým majetkem, tj. pohledávkami za třetími osobami z titulu nájemného za podnájem jednotek v prostorách areálu Železniční stanice hlavního nádraží Brno, které má společnost v nájmu od společnosti České dráhy, a.s.;
- b) movitým majetkem, tj. pohledávkami vůči UCB z titulu smlouvy o účtu, který bude mít Společnost zřízený u UCB.

Zajištění, jehož schválení je předmětem tohoto bodu programu jednání, bude poskytnuto formou zřízení zástavního práva k předmětným pohledávkám existujícím i budoucím.

Poskytnutí zajištění, jehož schválení je předmětem tohoto bodu programu jednání, je ze strany IVC kompenzováno tou formou, že IVC poskytne ručení za bankovní záruku, kterou poskytuje UCB Společnosti.

Bez poskytnutí této formy zajištění by financování ze strany UCB, resp. společnosti IVC, nebylo možné.

S ohledem na požadavek UCB, ale také na příslušné ustanovení ZOK, aktuálních stanov Společnosti a Notářského řádu, bude o tomto rozhodnutí valné hromady vyhotoven notářský zápis ve smyslu ustanovení § 80a a násl. notářského řádu.

***K bodu č. 6 pořadu jednání:  
Diskuze.***

#### **Odůvodnění**

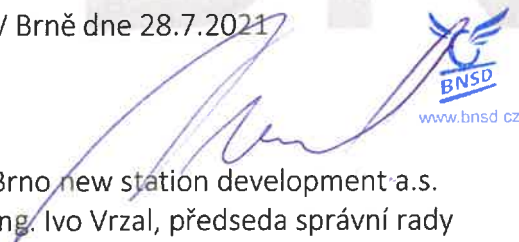
Před skončením valné hromady bude ponechán akcionářům prostor k dotazům a bude vedena diskuze o předchozích bodech pořadu jednání valné hromady případně o dalších otázkách týkajících se Společnosti, které nebyly předmětem jednání této valné hromady.

**O tomto bodu pořadu jednání se nehlasuje.**

**Tato pozvánka bude zveřejněna na internetových stránkách Společnosti dostupných na <http://www.bnsd.cz/>.**

**Bližší informace pro akcionáře budou akcionářům poskytnuty na valné hromadě.**

V Brně dne 28.7.2021



Brno new station development a.s.  
Ing. Ivo Vrzal, předseda správní rady



**Brno new station  
development a.s.**  
Benešova 703/21, 602 00 Brno  
IČ: 277 23 607  
www.bnsd.cz DIČ: CZ27723607

