

## **REPROGEN, a. s.**

### **Zápis z jednání řádné valné hromady ze dne 31. 8. 2020**

Řádnou valnou hromadu akciové společnosti REPROGEN, a.s., identifikační číslo 46678450 (dále jen „Společnost“ nebo také „společnost“) konanou v sídle Společnosti Husova 607, 391 11 Planá nad Lužnicí, zahájil, jako osoba pověřená statutárním ředitelem, Ing. Tomáš Kunčický, v 10:00 hodin a přivítal přítomné akcionáře, členy orgánů a zaměstnance Společnosti.

Informoval akcionáře, že je pověřen statutárním ředitelem k vedení valné hromady do okamžiku zvolení orgánů valné hromady.

Dále sdělil, že je na valné hromadě přítomno více než 90 % základního kapitálu Společnosti, resp. více než 90 % hlasů.

Konstatoval, že řádná valná hromada byla svolána v souladu se stanovami Společnosti (Článek 10, část III, 1.) a zákonu o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) uveřejněním pozvánky dne 30. 7. 2020 na webových stránkách Společnosti [www.reprogen.cz](http://www.reprogen.cz) a internetových stránkách [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz) Společně s pozvánkou na řádnou valnou hromadu byly na webových stránkách Společnosti dále uveřejněny:

- Zpráva nezávislého auditora, auditovaná řádná účetní závěrka k 31.12.2019, výroční zpráva za rok 2019 a zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2019
- Stanovisko správní rady REPROGEN, a.s. ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami
- Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2019

**Ing. Tomáš Kunčický následně zopakoval pořad jednání dnešní valné hromady, a to:**

1. Zahájení, volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu, osob pověřených sčítáním hlasů).
2. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019 (součást výroční zprávy společnosti), seznámení se závěry zprávy o vztazích za rok 2019, řádná účetní závěrka k 31. 12. 2019, návrh na rozdělení zisku.
3. Zpráva správní rady o kontrolní činnosti včetně vyjádření k přezkoumání řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019 a návrhu na rozdělení zisku a stanoviska k přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2019.
4. Schválení zprávy o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019, schválení řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019, rozhodnutí o rozdělení zisku.
5. Rozhodnutí o přechodu akcií emitovaných Společností ve vlastnictví ostatních akcionářů na hlavního akcionáře ve smyslu ust. § 375 a násl. zákona o obchodních korporacích.
6. Závěr.

**Dále Ing. Tomáš Kunčický stručně zopakoval způsob hlasování na valné hromadě dle stanov společnosti do schválení Organizačního, jednacího a hlasovacího řádu:**

- Každá akcie má jeden hlas.
- Akcionáři hlasují na výzvu předsedy valné hromady, nebo osoby pověřené vedením Valné hromady.
- Hlasování se provádí pomocí hlasovacího lístku, které každý akcionář obdržel při prezenci.
- Hlasování se provádí aklamací (tedy veřejným projevem), konkrétně zvednutím hlasovacího lístku na výzvu osoby řídící valnou hromadu „KDO JE PRO“, nebo „KDO SE ZDRŽEL“ nebo „KDO JE PROTI“.
- Hlasuje se, podle článku 10, části V, odst. 3 stanov:
  - Nejprve o návrhu svolavatele (případně žadatele o svolání VH), v tomto případě statutárního ředitele.
  - **Po přijetí návrhu se již o dalších návrzích k bodu jednání nehlasuje.**

**Ing. Tomáš Kunčický na konci úvodního projevu provedl kontrolu usnášeníschopnosti VH**

**Ing. Tomáš Kunčický prohlásil, že řádná valná hromada společnosti REPROGEN, a.s., se sídlem Husova 607, 391 11 Planá nad Lužnicí, IČO: 46678450, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 516, je způsobilá přijímat rozhodnutí a je usnášeníschopná, protože jsou na ní přítomni akcionáři vlastníci =149 307 ks kmenových akcií emitovaných Společností, ve formě na jméno, ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (jeden tisíc korun českých) vydaných v listinné podobě, kteří jsou oprávněni vykonávat na řádné valné hromadě své hlasovací právo a kteří podle stanov disponují celkem =149 307 hlasy, což je 94,921 % všech hlasů, ke kterým může být vykonáno hlasovací právo.**

**Dále Ing. Tomáš Kunčický prohlásil, že nebyla přítomna osoba, která by nebyla připuštěna na jednání dnešní valné hromady, nebo které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva.**

## K bodu 1 jednání – zahájení, volba orgánů valné hromady (předsedy, zapisovatele, ověřovatelů zápisu, osob pověřených sčítáním hlasů

**Ing. Tomáš Kunčický přednesl návrh statutárního ředitele k přijetí usnesení o volbě orgánů valné hromady:**

- a) „Valná hromada volí předsedou valné hromady pana Ing. Tomáše Kunčického.“
- b) „Valná hromada volí zapisovatelem paní Bc. Márii Drtinovou, ověřovateli zápisu pana Ing. Jaroslava Smažíka a pana Jiřího Pěchotu a osobami pověřenými sčítáním hlasů paní Hanu Ryšavou a pana Antonína Svitáka (ml.).“

**Ing. Tomáš Kunčický informoval akcionáře, že k tomuto bodu je možné podávat protinávryh i přímo na valné hromadě.**

Akcionář Čestmír Motejzík vznesl protinávrh k bodu b) návrhu statutárního ředitele v tomto znění:  
Protinávrh k b):

„Valná hromada volí zapisovatelem paní Ing. Lenku Maršalkovou, ověřovateli zápisu pana Ing. Jaroslava Smažíka a pana Jiřího Pěchotu a osobami pověřenými sčítáním hlasů paní Hanu Ryšavou a pana Antonína Svitáka (ml.).“

Ing. Tomáš Kunčický zopakoval informace o kvoru:

- je přítomno 149 307 hlasů, což je 94,921 % hlasů všech akcionářů a valná hromada je tedy usnášeníschopná.
- potřebný počet hlasů pro schválení činí 74 654 hlasů (prostá většina přítomných)

a vyzval akcionáře k **hlasování o návrhu statutárního ředitele bodu a)** na schválení předsedy valné hromady:

Předseda valné hromady = Ing. Tomáš Kunčický

**Výsledky hlasování:**

<b>HLASOVÁNÍ 1.</b>	<b>Počet hlasů</b>	<b>% základního kapitálu</b>
<b>CELKEM přítomno</b>	<b>149 307</b>	<b>94,921</b>
	<b>Počet hlasů</b>	<b>% z přítomného počtu hlasů</b>
<b>PRO</b>	<b>149 307</b>	<b>100</b>
<b>PROTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ZDRŽEL SE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neplatné hlasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Návrh a) byl přijat, předseda valné hromady Ing. Tomáš Kunčický se ujal své funkce.**

Předseda valné hromady následně sdělil informace o kvoru pro další hlasování:

- je přítomno 149 307 hlasů, což je 94,921 % hlasů všech akcionářů a valná hromada je tedy usnášeníschopná.
- potřebný počet hlasů pro schválení činí 74 654 hlasů (prostá většina přítomných)

a vyzval akcionáře k **hlasování o návrhu statutárního ředitele bodu b)** na schválení ostatních orgánů valné hromady:

Zapisovatel = Bc. Mária Drtinová  
 Ověřovatel zápisu = Ing. Jaroslav Smažík a Jiří Pěchota  
 Osoby pověřené sčítáním hlasů = Hana Ryšavá a Antonín Sviták (ml.)

**Výsledky hlasování:**

<b>HLASOVÁNÍ 2.</b>	<b>Počet hlasů</b>	<b>% základního kapitálu</b>
<b>CELKEM přítomno</b>	<b>149 307</b>	<b>94,921</b>
	<b>Počet hlasů</b>	<b>% z přítomného počtu hlasů</b>
<b>PRO</b>	<b>2 739</b>	<b>1,834</b>
<b>PROTI</b>	<b>144 775</b>	<b>96,965</b>
<b>ZDRŽEL SE</b>	<b>1 793</b>	<b>1,201</b>
<b>Neplatné hlasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Návrh b) nebyl přijat, předseda valné hromady informoval o dalším hlasování o schválení protinávrhu akcionáře p. Motejzika k bodu b).**

Předseda valné hromady sdělil informace o kvoru pro hlasování:

- je přítomno 149 307 hlasů, což je 94,921 % hlasů všech akcionářů a valná hromada je tedy usnášeníschopná.
- potřebný počet hlasů pro schválení činí 74 654 hlasů (prostá většina přítomných)

a vyzval akcionáře k **hlasování o protinávrhu akcionáře Čestmíra Motejzika k bodu b)** na schválení ostatních orgánů valné hromady:

Zapisovatel = Ing. Lenka Maršalková  
 Ověřovatel zápisu = Ing. Jaroslav Smažík a Jiří Pěchota  
 Osoby pověřené sčítáním hlasů = Hana Ryšavá a Antonín Sviták (ml.)

**Výsledky hlasování:**

<b>HLASOVÁNÍ 3.</b>	<b>Počet hlasů</b>	<b>% základního kapitálu</b>
<b>CELKEM přítomno</b>	<b>149 307</b>	<b>94,921</b>
	<b>Počet hlasů</b>	<b>% z přítomného počtu hlasů</b>
<b>PRO</b>	<b>144 775</b>	<b>96,965</b>
<b>PROTI</b>	<b>3 212</b>	<b>2,151</b>
<b>ZDRŽEL SE</b>	<b>1 320</b>	<b>0,884</b>
<b>Neplatné hlasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Protinávrh k bodu b) na jmenování ostatních orgánů valné hromady byl schválen. Orgány se ujaly svých funkcí.**

***K bodu 2 jednání – Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019 (součást výroční zprávy společnosti), seznámení se závěry zprávy o vztazích za rok 2019, řádná účetní závěrka k 31. 12. 2019, návrh na rozdělení zisku***

Předseda valné hromady uvedl statutárního ředitele Ing. Milana Beránka, který přednesl:

- **Zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019** (součást výroční zprávy společnosti) ve znění, v jakém byla uveřejněna společně s pozvánkou. Součástí byl i návrh představenstva na úhradu ztráty za rok 2019 a základní údaje účetní závěrky, následujícím znění:

---- na další straně -----

## **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku Statutárního orgánu – statutárního ředitele pro řádnou valnou hromadu společnosti REPROGEN, a.s, konanou dne 31.8.2020**

Vážení akcionáři, dámy a pánové, vážení hosté,

Dovoluji si Vám přednést výroční zprávu za rok 2019 včetně zprávy o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku.

### **A.) Činnost statutárního orgánu**

Jako statutární orgán, dále jen jako statutární ředitel a jako člen správní rady jsem se účastnil všech sedmi jednání správní rady společnosti. Stručný výčet jednání správní rady je předmětem zprávy, kterou správní rada zpracovala. Při jednání správní rady jsem pravdivě a objektivně informoval o činnosti statutárního orgánu dle požadavků členů správní rady, zejména pak jejího předsedy.

### **B.) Výsledky hospodaření za rok 2019, majetek společnosti**

V roce 2019 bylo nakoupeno cca 9,0 ha zemědělských pozemků. Nákup byl financován z vlastních finančních prostředků. Nákup půdy je i nadále vedle plánovaných oprav a investic základní prioritou společnosti. V rámci stávajících možností bylo pokračováno v uzavírání dlouhodobějších nájemních smluv na obhospodařování zemědělské půdy za podmínek, které jsou obvyklé. Při financování společnosti bylo v roce 2019 postupováno v souladu se záměry dalšího rozvoje společnosti, které jsou každoročně zpracovávány do ročních plánů. Splácení investičních úvěrů včetně úroků bylo v roce 2019 v souladu s uzavřenými smlouvami. V roce 2019 byly čerpány úvěry v celkové výši 7.620 tis. Kč, úvěry byly použity k financování postřikovače pro ochranu rostlin, kolového traktoru a lisu na balíky. V rámci vyhlášených dotačních programů na investice byla v roce 2019 podána žádost na Výměnu mechanizace za energeticky úspornější (Nakladač do ŽV) na Ministerstvo průmyslu a obchodu v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost – žádost byla schválena počátkem roku 2020.

V roce 2019 byl plánován zisk ve výši 3.010 tis. Kč, ve skutečnosti za rok 2019 je dosaženo zisku v částce 3.597 tis. Kč. Výsledek je v porovnání s plánem lepší o 587 tis. Kč. Výsledek roku 2019 významně ovlivněn propadem produkce rostlinné výroby v důsledku sucha. Na druhé straně byl hospodářský výsledek pozitivně ovlivněn realizací prodeje pozemků v průmyslové zóně Soběslav. Výsledek roku 2019 na úseku rostlinné výroby ovlivnily dosažené výnosy obilovin a řepky. Nejvýraznější propad ve výnosech obilovin byl u nahého ovsa, když na plán 3,2 t/ha bylo dosaženo výnosu 2,5 t/ha. Další výrazný propad byl u produkce řepky, kdy na plán 3,5 t/ha, bylo ve skutečnosti dosaženo 3,12 t/ha. Produkce rostlinné výroby za rok 2019 dostatečně pokrývá potřebu objemných krmiv nutných k zajištění krmivové základny pro skot i provoz bioplynové stanice. S ohledem na vysoký podíl osetých ploch výše uvedenými plodinami tak došlo k výraznému propadu produkce a tržeb u těchto komodit s negativním dopadem do ekonomiky rostlinné výroby. Ve výrobě objemných krmiv byl zaznamenán mírný propad v porovnání s plánem, který byl částečně vykompenzován dotací z ministerstva zemědělství. Výsledky bioplynové stanice byly v souladu s plánem a stabilizovaly ekonomickou situaci společnosti.

Produkce živočišné výroby v naturálních ukazatelích hlavních výrobků odpovídala plánu, ve finančním vyjádření došlo k mírnému překročení plánovaných ukazatelů. Dosažený přírůstek ve výkrmu skotu je na úrovni předcházejícího roku. Ekonomika živočišné výroby byla v roce

2019 negativně ovlivněna pokračujícím poklesem výkupních cen jatečného skotu, zaznamenán pokles výkupních cen cca o 1 % při současném růstu vstupních nákladů. Celkově byla za oblast zemědělské prvovýroby včetně bioplynové stanice vykázána ztráta 2.748 tis. Kč.

Na úseku plemenářských služeb nedocházelo k výrazným změnám v porovnání s předcházejícím rokem. Plánované ukazatele byly za plemenářská střediska za rok 2019 splněny. Hospodářský výsledek za střediska v porovnání na plán byl překročen o 444 tis. Kč. V oblasti šlechtění budeme dále využívat v rámci testování býků Českého strakatého plemene spolupráce s firmou CRV s.r.o. a Jihočeským chovatelem a.s. Během roku 2019 pokračoval trend zvýšeného prodeje počtu inseminačních dávek vlastních býků, kteří se umístili na předních místech v TOP Českého strakatého plemene. V oblasti šlechtění skotu pokračuje stále ve větší míře uplatňování metody genomické selekce na úkor klasických metod šlechtění.

Na úseku chovu prasat se na úkor programu vlastního šlechtění stále ve větší míře využívají cizí programy šlechtění – především se jedná o programy fi. CBS – Czech Breeding Services s.r.o. V chovu prasat dále pokračuje stagnace výroby vepřového masa i při mírném růstu výkupní ceny jatečných prasat.

V roce 2019 byly pořízeny investice za 14.439 tis. Kč, to je nad úrovní stávajících odpisů cca o 2.334 tis. Kč., v této částce není uvedeno pořízení vlastních zvířat a nákup zvířat základního stáda od cizích. Mimo výše uvedenou částku bylo do nákupu pozemků investováno cca 3.072 tis. Kč. V souladu s uzavřenými smlouvami bylo realizováno čerpání podpory dotace úroků prostřednictvím PGRLF. Podpora činila celkem 273 tis. Kč.

Výsledek hospodaření umožnil nárůst průměrné mzdy na 29.631,- Kč. Porovnání dosažené průměrné mzdy od roku 2009 je počítáno stejnou metodikou – v uvedených hodnotách nejsou uvedeny dohody konané mimo pracovní poměr. Bilanční suma společnosti představovala 279 252 tis. Kč

### ***C.) Záměry v podnikatelské činnosti z pohledu předpokládaného vývoje v zemědělství v roce 2020***

Společnost předpokládá v roce 2020 vyvíjet činnosti v rozsahu předmětu činnosti zapsaných v obchodním rejstříku. Ekonomika je postavena na čtyřech základních oblastech činností, tj. rostlinné výrobě, živočišné výrobě, službách v oblasti plemenářské činnosti a výroby elektrické energie. Plán na rok 2020, předpokládá dosažení zisku na úrovni 2.441 tis. Kč. Při konstrukci plánu na rok 2020 bylo vycházeno z dlouhodobého zpracovaného záměru vývoje společnosti, který je rámcově zpracován do roku 2024 a je ročně operativně korigován dle aktuálního vývoje. Pro rok 2020 jsou investice včetně nákupu půdy plánovány mírně nad úrovní odpisů v částce 16.130 tis. Kč. Plán odpisů v roce 2020 - 13.900 tis. Kč. Předpokládá se nárůst mezd ve výši cca 4 % při stávajícím stavu počtu pracovníků. Prioritou pro společnost bude nadále nákup veškeré nabídnuté zemědělské půdy. Investice budou směřovány v souladu se střednědobými záměry do oblastí nákupu zemědělské techniky, modernizace budov a stájí. Současně budou upřesňovány v souvislosti s případnými změnami ve struktuře zemědělské prvovýroby nákupy speciální techniky umožňující realizovat změny ve struktuře výroby. V roce 2020 se též předpokládá rekonstrukce stávající loděnice umístěné v rekreační oblasti Lipna, katastrálním území obce Frymburk, část Kovářov. Plán pamatuje na doplnění vozového parku zejména na plemenářských střediscích. Doplnění a vybavení těchto středisek měřicí, laboratorní a diagnostickou technikou, financování nových technologií v plemenářských službách a zavádění nových šlechtitelských postupů.

Stále platí, že činnost společnosti bude i nadále korigována ve vazbě na vývoj cen komodit, systému financování zemědělství z pohledu podpor. To platí zejména z pohledu dnešní situace, kdy dochází k tvorbě nové společné zemědělské politiky v rámci EU a není dosud jasné jaké podmínky a zásady (pravidla) budou nově uplatňovány. Velký důraz bude kladen na zabezpečování úkolů v oblasti zajišťování a plnění legislativy, především v oblasti

životního prostředí, bezpečnosti práce a podmínek čerpání dotací.

#### **D.) Řádná účetní závěrka za rok 2019**

Statutární ředitel, předložil k ověření správní radě řádnou účetní závěrku a následně byla ověřena společností BDO Audit s.r.o., (Plzeň Office), sídlo sady 5. května 303/46, Plzeň. Tato firma provedla současně ověření Výroční zprávy sestavené k 31.12.2019. Statutární ředitel společnosti doporučuje valné hromadě schválení řádné účetní závěrky a Výroční zprávy za rok 2019.

#### **E.) Rozhodnutí o rozdělení zisku**

Statutární ředitel předkládá řádné valné hromadě návrh na rozdělení čistého zisku takto – do rezervního fondu přidělit 5 % z čistého zisku, tedy částku 179.859,10 Kč, zbývající část čistého zisku ve výši 3.417.322,90 Kč převést na účet nerozděleného zisku minulých let.

#### **F.) Stanovisko auditora**

##### **Výrok auditora:**

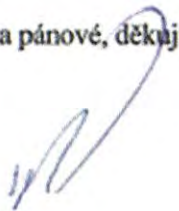
*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti REPROGEN, a.s., se sídlem Husova 607, Planá nad Lužnicí, identifikační číslo 46678450, (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.*

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.*

*V Plzni dne 13.5.2020*

Vážení akcionáři, dámy a pánové, děkuji za pozornost

Ing. Milan Beránek





Přítomní akcionáři byli předsedou valné hromady vyzváni k diskusi a k dotazům.

Byly vzneseny dotazy akcionářů, na které reagoval/odpovídal statutární ředitel a předseda valné hromady:

Akcionář p. Licehamr položil dotaz na vývoj (pokles/růst) investic za posledních 3 – 5 let a odhad jejich vývoje do budoucna. Statutární ředitel odpověděl, že do budoucna je složité vývoj předpovídat, protože jak již bylo zmíněno, společnost neví, kam se bude české zemědělství vyvíjet. Dle jeho názoru investice ani rapidně neklesají ani nerostou. Jsou přiměřené vzhledem k situaci a možnostem podniku. P. Licehamr na odpověď reagoval, že z jeho pohledu jsou investice vyšší než odpisy, což představuje perspektivu společnosti z hlediska investic.

Akcionář p. Hejkal vznesl dotaz na subjekt, kterému se prodaly pozemky v průmyslové zóně? Předseda valné hromady informoval akcionáře, že tento dotaz je již součástí písemného dotazu, který společnost obdržela před konáním VH od jiného akcionáře (p. Licehamra) a odpovězeno tedy bude později v průběhu VH.

Akcionář p. Hejkal podotknul, že kupní cena za nákup zemědělských pozemků byla cca 30 Kč/m<sup>2</sup>, a dotazuje se, zda byla výnosnost nižší, než má Stuhařov? Dle jeho názoru nakupují pozemky za 25 Kč/m<sup>2</sup>, ptá se tedy na rozdíl v úrodnosti půdy. Statutární ředitel se zeptal na upřesnění otázky k výnosnosti, zda se jedná o komodity. Po odsouhlasení akcionářem p. Hejkalem, statutární ředitel odpověděl, že je těžké to porovnávat a ze zkušenosti může říct, že krajiny se liší suchem a zavodněností, i když jsou kousek od sebe. V některých oblastech byla voda pořád a měli tam problémy sklídit a dnes tam mají výrazně sucho.

Akcionář p. Hejkal se dotázal, jak společnost přistupuje k péči o krajinu. Statutární ředitel se odkázal na postup podle legislativy (Společnost zmenšuje bloky jednotlivých plodin, střídání plodin), investice do zavlažování zatím v plánu nejsou. Akcionář p. Hejkal chtěl upřesnit, zda společnost pečuje o krajinu tedy pouze v rámci legislativy. Statutární ředitel odpověděl, že společnost pečuje i nad rámec legislativy, ale velké investice např. do závlahy nejsou v tuto chvíli v plánu z důvodu velké finanční zátěže.

Akcionář p. Hejkal se dotázal na přerušování starých drenáží, a zda jsou k dispozici jejich plány. Statutární ředitel se vyjádřil, že jich není tolik a zatím se nic takového nedělalo. Plány na to nejsou nebo jsou obtížně dohledatelné, protože se prováděly ještě za minulého režimu, živelně.

Akcionář p. Licehamr vznesl dotaz, proč společnost financuje investice z vlastních zdrojů (např. pozemky aj.)? Zda má společnost dostatek finančních prostředků nebo má problém s bankami? Statutární ředitel odpověděl, že společnost nechce zvyšovat úvěry (pokud to není nutné), zemědělská půda je pro společnost základ. Pokud jsou na nákup pozemků vlastní prostředky, společnost se úvěry nezatežuje. Dále statutární ředitel prohlásil, že „banky se společnosti nebojí“. Akcionář p. Licehamr konstatoval, že společnost je tedy pro banky perspektivní a kreditibilní a nemusí si půjčovat cizí zdroje. Statutární ředitel odmítl kategorickou odpověď s tím, že takto to není... Předseda VH zhodnotil tuto problematiku jako složitou pro projednání finanční struktury společnosti na VH bez přípravy. Akcionář p. Licehamr požádal o vyjádření Statutárního ředitele a dotázal se ho, zda je to tak, že společnost je na tom tak dobře, že nepotřebuje úvěry? P. Licehamr konstatoval, že: „banky společnosti nutí peníze a vy je nechcete“. Statutární ředitel akcionáři sdělil, že tak to není, a že se jedná o jeho překroucené stanovisko, jeho (akcionáře) výklad. Akcionář (a zároveň předseda správní rady) p. Motejzík podotkl, že p. Licehamr nepokládá dotaz, ale konstatuje. Akcionář p. Licehamr se dotazuje, zda někdo jedná nahrává, aby si pak mohl odpovědi ověřit. Předseda VH odpověděl, že si zvukový záznam může nahrávat každý akcionář sám. Zákonná povinnost to není. Akcionář p. Licehamr reaguje na diskusi a přeje si do zápisu uvést následující tvrzení: „*pan ředitel, když odpovídal, tak řekl, že (společnost) banky nepotřebuje využívat na nákup půdy a pak najednou po změně a připomínkách kolegů, změnil odpověď o 180°*“. Statutární ředitel oponuje, že neřekl, že společnost banky nepotřebuje, ale že se snaží nejít do dalších úvěrů. Akcionář p. Licehamr reaguje tvrzením: „snažíte, ale nemusíte“. Dále konstatuje, že banky úvěry nabízejí a společnost je nechce využít.

Diskuze již dále nepokračovala, předseda valné hromady požádal statutárního ředitele o přečtení:

- Závěry zprávy o vztazích za rok 2019, která byla přečtena v následujícím znění:

**REPROGEN, a.s.**

se sídlem Husova 607, Planá nad Lužnicí, PSČ 391 11

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 516

---

### ZÁVĚRY ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2019

Statutární orgán společnosti REPROGEN, a.s. vypracoval dle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále také jen „zpráva o vztazích“) za rok 2019. Společnost REPROGEN, a.s. má ve struktuře vztahů postavení ovládané osoby, přičemž ovládající osobou je pan Čestmír Motejzík. Ovládání je vykonáváno prostřednictvím hlasování na valné hromadě a ve správní radě společnosti, v níž ovládající osoba působí ve funkci předsedy.

Jak vyplývá ze zprávy o vztazích, smluvní vztahy popisované ve zprávě o vztazích byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, plnění a protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku a společnosti REPROGEN, a.s. z nich nevznikla újma. V účetním období roku 2019 nebylo na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob učiněno žádné jednání týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu společnosti.

Statutární orgán společnosti REPROGEN, a.s. vyhodnotil na základě dostupných informací výhody a nevýhody plynoucí z postavení společnosti v rámci popisované struktury vztahů a má za to, že ze vztahů mezi propojenými osobami vyplývají pro společnost REPROGEN, a.s. výhody, mezi něž lze zahrnout zabezpečení stabilního pronájmu části pozemků, na kterých společnost hospodaří a zabezpečení stabilního nákupu zástavového skotu v termínech pro společnost výhodných.

Zpráva o vztazích byla v souladu se stanovami společnosti předložena správní radě k přezkoumání. Správní rada ve svém stanovisku konstatuje, že neshledala nesrovnalosti ani jiné důvody nesprávnosti této zprávy o vztazích ve smyslu požadavků právních předpisů a stanov společnosti.

  
Ing. Milan Beránek  
statutární ředitel  
REPROGEN, a.s.

### **Akcionáři byli předsedou valné hromady vyzváni k diskusi a k dotazům.**

Akcionář p. Kořenek vznesl připomínku, že čtený text zprávy o vztazích je odlišný od toho, jaký je vložen do účetní závěrky. Proto požádal, aby obdržel vytištěný text zprávy ještě před hlasováním o bodu 5 jednání VH. Předseda valné hromady upřesnil, že se jednalo o závěry zprávy o vztazích, nikoliv o zprávu o vztazích. Akcionář p. Kořenek však požádal o obdržení textu Závěry zprávy o vztazích. Uvedl, že tam jsou zajímavé údaje, které nejsou v příloze účetní závěrky, a protože nemá tyto údaje před sebou, nemůže se připravit na případné dotazy. Před hlasováním o bodu 5 by chtěl tento text obdržet.

Akcionář p. Licehamr také požádal o jednu kopii tohoto dokumentu.

Předseda valné hromady požádal společnost o zajištění několika kopií závěrů zprávy o vztazích. Následně byl text závěrů zprávy o vztazích předán akcionářům p. Kořenkoví, Licehamrovi a dalším akcionářům, kteří se ještě dodatečně přihlásili.

Akcionář p. Hejkal se dotázal na společnost ODERŠKÝ STATEK a.s., zda nakupuje nebo prodává skot. Statutární ředitel akcionáři upřesnil, že se jedná o prodej skotu společnosti REPROGEN, a.s. (nakupuje), ta skot dále vykrmuje. Dále se akcionář Hejkal vyjádřil k nájemním vztahům s pozemky p. Motejzika a dotazoval se na cenu. Předseda valné hromady akcionáře informoval, že tento dotaz bude zodpovězen později na VH v rámci stejného dotazu jiného akcionáře, který byl zaslán před konáním VH. Dále se akcionář p. Hejkal ujistil, zda sada písemných dotazů jiného akcionáře obsahuje i dotazy k poměru vlastní a pronajímané půdy. Předseda VH potvrdil obsah těchto dotazů. Dále se p. Hejkal dotazoval na proces po vykrmení skotu. Statutární ředitel odpověděl, že skot po vykrmení je prodáván na jatka. P. Hejkal se zeptal, kdo ta jatka vlastní. Statutární ředitel odpověděl, že je to odlišné a záleží na poptávce. Společnost má více odběratelů, které nemají stejného majitele. P. Hejkal se dotazuje, zda aspoň polovina jde k jednomu odběrateli. Statutární ředitel odpověděl, že mají asi 4 hlavní odběratele, které by nerad jmenoval, kvůli obchodnímu tajemství. Akcionář p. Licehamr požaduje, aby p. ředitel sdělil názvy odběratelů za minulý rok. Statutární ředitel odpověděl, že si nepřeje tyto citlivé informace sdělovat bez schválení správní rady.

Akcionář p. Licehamr podává podání nazvané „protest“: *„proti zamlčování odběratelů společnosti, z důvodu obchodního tajemství. Toto jednání vedení společnosti je netransparentní pro akcionáře. Hrozí přesouvání zisků na spřízněné subjekty.“*

Předseda VH upřesňuje, že neuvedení odběratelů společnosti je formálně možné dle § 359 písm. b) (vnitřní informace).

Dále se p. Licehamr statutárního ředitele zeptal, zda je mezi těmito subjekty (odběrateli) nějaký subjekt, který majetkově souvisí s majiteli společnosti (osobní, spřátelené či majetkové vazby). Statutární ředitel odpověděl, že žádný takový subjekt mezi odběrateli nefiguruje a odkázal na zprávu o vztazích, ve které by tyto informace byly uvedeny.

P. Hejkal komentoval velký rozdíl ve výši zisku z minulosti (cca 2-3 roky zpět) ve společnostech (masokombináty) s minoritními akcionáři a společnostech vedených rodinnými příslušníky, kde údajně byl v některých blíže nespecifikovaných případech zisk vyšší. Společnost p. Motejzika (nebylo upřesněno ani odkazem) to však údajně nebyla.

Diskuze dále nepokračovala.

**Předseda VH následně přednesl hlavní údaje z řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019:**

Hlavní údaje z řádné účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2019 (v tis. Kč):

Aktiva celkem:	279 252	Pasiva celkem:	279 252
Dlouhodobý majetek:	172 226	Vlastní kapitál:	192 968
Oběžná aktiva:	99 709	Cizí zdroje:	86 197
Časové rozlišení:	7 317	Časové rozlišení:	87
Výnosy celkem:	186 162	Náklady celkem:	182 565
HV za účetní období:	3 597		

Předseda VH dále uvedl, že přistoupí ke čtení písemných dotazů akcionářů, v pořadí, v jakém byly doručeny před konáním valné hromady.

---- na další straně -----

Předseda VH přečetl dotaz akcionáře Ing. Petra Kořenka ze dne 25. 8. 2020 v kompletním znění:

Statutární ředitel spol.

REPROGEN a.s., IČO: 46678450

se sídlem Planá nad Lužnicí, Husova 607, PSČ: 391 11

ID datové schránky: da7f2hs

-----

Valná hromada společnosti REPROGEN a.s., IČO: 46678450

svolaná na den 31.8.2020

## **ŽÁDOST O VYSVĚTLENÍ**

### **k bodu číslo 2. pořadu jednání valné hromady**

Žádám tímto o vysvětlení, resp. zodpovězení, níže uvedených otázek, a to v souladu s § 357, odst. 1 a 2, zákona č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích):

#### **1. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU**

- (a) Jaký je celkový výměr půdy, na které naše Společnost hospodará?
- (b) Jaký je podíl vlastní půdy a nájemní půdy na celkové obhospodařované výměře půdy?
- (c) V roce 2019 bylo nakoupeno cca 9,0 ha zemědělských pozemků z vlastních zdrojů Společnosti. Prosím, uvedte průměrnou kupní cenu na 1 ha zemědělských pozemků.
- (d) V roce 2019 byl realizován odprodej pozemků v průmyslové zóně Soběslav. Prosím, uvedte bližší informace k této transakci: výměra prodaných pozemků, konečná realizovaná cena, identifikujte kupující protistranu.
- (e) V roce 2020 se předpokládá rekonstrukce stávající loděnice umístěné v rekreační oblasti Lipna, katastrálním území obce Frymburk, část Kovářov. Prosím, uvedte bližší informace k tomuto majetku: jakou má aktuálně účetní hodnotu, jakou má (hrubým odhadem) aktuální reálnou hodnotu, jakou má výměru, popište stručně stávající infrastrukturu a záměry zmíněné rekonstrukce.

## 2. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2019 VČETNÉ PŘÍLOHOVÝCH ČÁSTÍ

- (a) Prosím, uveďte všechny položky majetku, u kterých je aktuální tržní cena (hodnota) výrazně vyšší než v účetnictví uvedená k datu 31.12.2019.
- (b) Prosím, uveďte výčet pojistných smluv na majetek Společnosti, které má Společnost k datu 31.12.2019 uzavřené? A jaká je souhrnná výše těchto pojistných smluv (ve smyslu pojištěné hodnoty majetku Společnosti)?
- (c) Jsou aktuálně vůči naší Společnosti vedená soudní řízení? Pokud ano, prosím o jejich přesný výčet (včetně uvedení čísel jednacích na příslušných soudech) a stručný popis obsahu těchto soudních řízení.

## 3. ZPRÁVA O VZTAZÍCH, str.2, Smlouva uzavřená s p. Čestmírem Motejíkem o nájmu zemědělských pozemků.

- (a) Jaká je celková výměra zemědělských pozemků touto smlouvou pronajatá?
- (b) Jaká je struktura zemědělských pozemků (ve smyslu jejich využití)?
- (c) Jaké jsou podmínky (parametry) uvedené smlouvy? Jaké protiplnění naše Společnost má z uvedené smlouvy?

Žádám, aby písemně předložená žádost o vysvětlení byla v plném rozsahu zřetelně přečtena akcionářům přítomným na valné hromadě a také v plném rozsahu zodpovězena přímo na valné hromadě a současně přesným přepisem zaznamenána v zápise z valné hromady.

Děkuji.



akcionář

Ing. Petr Kořenek

Šestajovice, Myslivečkova 871, PSČ: 250 92

email: p.korenek@centrum.cz

ID datové schránky: y8wwzij

Šestajovice, dne 25.8.2020

**Následně byl předseda VH statutárním ředitelem pověřen k přečtení odpovědí na dotazy akcionáře:**

*Ad 1. a) Odpověď: Celkový výměr půdy, na které společnost hospodaří k datu 31.12.2019 je 2002,71 ha, z toho je vlastních cca 380 ha. Zbývající část je v pronájmu.*

*Ad 1. b) Odpověď: Podíl vlastní půdy 19 %, podíl nájemní půdy 81 % na celkové obhospodařované půdě.*

*Ad 1. c) Odpověď: Statutární ředitel dle § 359 ZOK stanovuje, že odpověď poskytovat nebude, jelikož se jedná o vnitřní informaci společnosti. Zároveň správní rada uznává, že se jedná o oprávněný názor statutárního ředitele.*

- Akcionář p. Hejkal k této odpovědi tvrdí, že údaje lze vyčíst z rozvahy a cenu je tedy možné přibližně určit z veřejně dostupných zdrojů. Odhaduje cenu cca 25 Kč/m<sup>2</sup>. Nerozumí tedy, proč statutární ředitel nechce tyto údaje uvést.
- Reagoval akcionář p. Licehamr, že se jedná o opovrhování minoritními akcionáři. Předseda VH poznamenal, že kupní cena je citlivý údaj a společnost bude nakupovat i dále do budoucna.
- P. Licehamr vznáší podání nazvané „protest“: „proti opovrhování menšinovými akcionáři, viz údaj, který si (akcionáři) mohou získat z katastru složitě, nám vedení odmítá poskytnout. Příkladem je údaj o ceně nákupu zemědělské půdy. Protestuji proti opovrhování menšinovými akcionáři společnosti. Viz údaj, který si můžeme za peníze z katastru získat, nám vedení odmítá poskytnout.“
- Předseda VH potvrdil doslovné zapsání podání akcionáře do zápisu z jednání VH.
- P. Kořenek požádal zapisovatele, aby ke každému bodu mohl zapsat detailní reakce akcionářů. Následně uvedl, že souhlasí s reakcemi akcionářů. Dále reaguje na nesdělení cenových údajů o nákupu pozemků, i když je možné si je získat při vynaložení patřičné aktivity a informuje, že pokud dojde na přezkumné řízení před českým soudem, tak před soudem akcionáři tyto údaje obdrží v patřičném detailu i se souvisejícími údaji. Dále formálně reaguje na nesdělení údajů podle § 359 ZOK a byl by nerad, aby společnost tento paragraf zákona objevoval i u dalších dotazů, protože postavení akcionářů v akciové společnosti je rovnocenné a je jedno, jestli má akcionář 1 ks akcie, 100 ks nebo 100 000 ks. Vyslovil přání, aby rovnocenné postavení akcionářů bylo respektováno, protože je to pravděpodobně poslední valná hromada, i když být nemusí, k tomu se dostane dále. Akcionář apeloval, že v případě tohoto údaje odkaz na § 359 ZOK je zde nemístný, protože tato informace náleží všem společníkům nebo hospodářům společnosti nikoliv jenom hlavnímu nebo osobám blízkým. Je to vnitřní informace pro třetí osobu, nikoliv pro akcionáře.
- Předseda VH upozornil, že přítomní akcionáři jsou akcionáři také v jiných akciových společnostech, které mohou být konkurenty.
- Tento argument akcionář p. Kořenek potvrdil, avšak reagoval, že přirozeně p. Motejzík také může být akcionářem konkurenční společnosti, pokud mají emitované akcie mezi veřejností, kde jsou tyto akcie dostupné.
- Předseda VH reagoval, že za prvé sdělil stanovisko společnosti k dotazu akcionáře a za druhé, v obecné rovině, je častý souběh funkcí, např. majitele a člena statutárního a dozorčího orgánu. S rolemi si musí dotyčný poradit a sdělil, že takové hodnocení nepřísluší předsedovi VH, to že může vyhodnotit akcionář nebo soud.

*Ad 1. d) Odpověď: K transakci odprodeje pozemků v průmyslové zóně v Soběslav bohužel nebude poskytnuta bližší informace.*

- Akcionář p. Kasprík se dotazuje, zda je tato informace/kupní smlouva/kupní cena dostupná na katastru nemovitostí. Předseda VH potvrzuje, že tam je kupní smlouva dostupná, avšak není mu známo, že je tam dostupná v kompletním znění.
- Akcionář p. Licehamr diskutuje s akcionářem p. Kaspríkem na téma uvedení kupní ceny v katastru. P. Licehamr uvedení kupní ceny v katastru potvrzuje, avšak akcionáře informuje, že je nutné si za tuto informaci zaplatit. P. Kasprík se udivuje, že když je tato informace veřejně

- dostupná, nechce ji společnost na VH sdělit, říká, že je to obstrukce. P. Licehamr uvádí, že společnost zneužívá svého práva a zákona.
- Akcionář p. Hejkal sděluje, že (smlouva) v katastru je a ve výkazu zisků a ztrát není, takže upozorňuje na nezodpovězený dotaz v rozporu se zákonem. Dále uvádí prodejní cenu 9 mil. Kč, na to reagoval předseda VH, že asi došlo k nějakému omylu v ceně. P. Hejkal se odkazuje na tržby z prodaného dlouhodobého majetku (9 206 tis. Kč), dále zůstatkovou cenu prodaného dlouhodobého majetku ve výši 1 721 tis. Kč, s tím, že pravděpodobně došlo k prodeji více položek dlouhodobého majetku. Předseda VH potvrdil prodej více položek dlouhodobého majetku. P. Hejkal dále uvedl, že na obchodu s majetkem (prodeji majetku) společnost vydělala cca 7,5 mil. Kč, tedy při zisku 3,5 mil. Kč, tak zbývajícími 4 mil. Kč se vylepšilo hospodaření tímto obchodem. Statutární ředitel upozorňuje, že tyto informace jsou uvedené ve zprávě o hospodářské činnosti. P. Hejkal konstatuje, že se ve společnosti se ziskem zvláště hospodář, formulováno „*tedy, že když se to drží, tak to neroste. Ale ten zisk klesá, tím obchodem se to ale vylepšilo, tak uvidíme. Jinde to umí líp*“. Předseda VH se dotázal, zda má tuto myšlenku akcionáře nechat zapsat, akcionář potvrdil, že chce výslovně uvést, že „*jinde to umí líp*“.
  - Akcionář p. Kořenek se ujišťuje, že zapisovatel zapisuje pečlivě dotazy, odpovědi i diskuzi. Poznamenal, že zápis z vytěšňující VH je často jedním z výborných podpůrných materiálů pro případné přezkumné řízení, protože je to materiál, ze kterého čerpá i přezkumný znalec nezávisle jmenovaný soudem, tím chce říct, že to, co dnes společnost odmítne odpovědět, resp. neposkytne informace, tak si přeje, aby bylo součástí zápisu. Aby bylo jasné řečeno, na jaké dotazy společnost odmítla odpovědět, k jakým dotazům informace neposkytne, protože oni si je vynutí přes nezávislého znalce jmenovaného soudem. Pokud bude vše zapsáno v zápisu, budou to mít do budoucna jednodušší.
  - Předseda VH reaguje, že zákon bude jistě naplněn. Akcionář Kořenek však oponuje, že na některých valných hromadách se to tak říká, a pak když obdrží zápis, tak tam některé části, i ty klíčové, chybí. Bohužel je to prý hodně časté. Neví, zda se realizuje audiozáznam nebo ne, protože to není jednoduchá role pro zapisovatele. Vyjádřil své přání, aby byl zápis pečlivý, férový a úplný. Dále uvedl, že to je opravdu vážná věc, protože postavení akcionářů má být rovnocenné a není dobře, že vedení společnosti odmítne tyto otázky zodpovědět.

*Ad 1. e) Odpověď: Budova Loděnice Kovářov je aktuálně připojena pouze na elektrickou síť a celkový stav je havarijný. Záměrem rekonstrukce připojení budovy na kanalizaci a vodu, udělat sociální zařízení a vybudovat 3 oddělené apartmány pro ubytování převážně zaměstnanců společnosti. Aktuální účetní hodnota budovy činí 40 tis. Kč, pozemků 105 tis. Kč. Reálná hodnota – bez posudku nelze přesně sdělit, ve znaleckém posudku je budova za 437 tis. Kč, pozemky za 90 tis. Kč. Výměra budovy 103 m<sup>2</sup>, pozemky vč. pozemku pod budovou 1 053 m<sup>2</sup>.*

- Doplňující dotaz akcionáře Kořenka na období, kdy byl tento majetek zakoupen, protože v minulých účetních závěrkách to nenašel. Odpovídá statutární ředitel, že tento majetek má společnost historicky, od vzniku společnosti. Akcionář Kořenek tedy předpokládá, že byl tento majetek méně významný, tak to nebylo uváděno. Statutární ředitel tento předpoklad potvrzuje.

*Ad 2. a) Odpověď: Uvést položky majetku, u kterých je aktuální tržní cena (hodnota) výrazně vyšší než v účetnictví uvedená k datu 31. 12. 2019 – na to nelze odpovědět, jednalo by se pouze o spekulaci a ničím nepodložený odhad. Společnost totiž pracuje s účetními cenami a bez posudku to nelze říci.*

- Akcionář Kořenek konstatuje, že by výkonný management (společnosti) by měl znát strukturu svého (jemu svěřeného) majetku, případně majetku, který má hodnotu výrazně odlišnou od účetní. Nemyslí si, že je to argument pro nezodpovězení. Na toto upozorňuje, že ke znaleckému posudku bodu 5 jednání VH jsou součástí dva podpůrné posudky, ve kterém je každá položka nemovitého i movitého majetku, předpokládá, precizně přeceněna, a zároveň si dohledal, že tyto podpůrné posudky byly zpracovány již před dvěma lety, tzn. management by tyto informace měl znát. Konstatoval však, že pro tuto chvíli je to passé, protože tento bod bude předmětem „*přezkumného řízení*“. Dále uvedl, že management je tady od toho, aby tyto informace znal a označil to za neprofesionální. Předseda VH upozornil akcionáře,



že zadavatelem znaleckého posudku včetně podpůrných posudků pro bod 5 jednání VH byl hlavní akcionář, nikoliv společnost.

- Akcionář Kořenek však reaguje, že managementu společnosti byl (posudek, posudky) dostupný a uvádí fakt, že hlavní akcionář je ve správné radě. Předseda VH opět upozorňuje na role členů a oddělitelnost funkcí. P. Kořenek však konstatuje, že jeho dotaz je kvalifikovaný, srozumitelný a k věci a záleží na společnosti komu jej zadá k vypracování odpovědi. Dále uvedl, že neobdržel podpůrný posudek k nemovitému ani movitému majetku, byť o něj žádal. Kdyby měl tyto k dispozici, tak si odpověď v těchto posudcích najde a srovná s účetní hodnotou.
- Reaguje akcionář Hejkal s příkladem z r. 2019 ze společnosti, ve kterém se statutární zástupci rozhodli, že se vyplatí prodat pozemek v průmyslové zóně Soběslav, protože pro společnost je to výhodnější, než ho držet dál a peníze pak vrhnout do dalšího podnikání. Uvedl, že tyto procesy musí mít společnost „v hlavě“ dnes a denně, ale takový přístup, že to management nezajímá, protože pracuje s účetními cenami, a „v hlavě“ to nemají. Dodává, že když to společnost akcionářům neřekne, tak je to „zvláštní paradox, který akcionáři nevstřebají“, navíc když před chvílí bylo řečeno, že (Společnost) prodali pozemek v Soběslavi.
- Dále konstatuje akcionář Kořenek, že tyto dotazy, resp. odpovědi jsou přímo propojené s péčí řádného hospodáře, „s tímto by si nezahrával, být v managementu“. Dále sdělil, že: „říct, že nevím, že bych spekuloval, říct skutečnou hodnotu...“.
- *Poznámka zapisovatele:* Do řeči p. Kořenka se vložil akcionář Hejkal, bohužel diskuse obou akcionářů najednou nebyla srozumitelná.
- P. Kořenek doufá, že odpověď předsedy VH bude v zápisu. Konstatování akcionáře Kořenka do zápisu: „že výkonný management neví/nezná, resp. by spekuloval, které majetkové položky by byly vyšší nebo nižší než účetní hodnota“, tuto odpověď akcionář Kořenek přijímá, ale konstatuje, že: „je to riziko pro management společnosti“. Je totiž riziko, že společnost prodává majetek pod cenou. Předseda VH potvrdil, že bude zapsáno a doplnil vlastní spekulaci – z hlediska managementu je složité sdělit určité číslo (z paměti, nepodložené), protože toho následně mohou akcionáři zneužívat v další diskusi. Akcionář Kořenek dále uvádí, že je mu známo, že movitý a nemovitý majetek (majetkové položky) u akciových společností bývá (s odkazem na český účetní standart) přeceňován samozřejmě směrem dolů. Klíčové položky jsou však přeceňovány výrazně nahoru, a to v „podpůrných“ posudcích určitě je uvedeno, ale akcionář je neobdržel.

*Ad 2. b) Odpověď: Zemědělské pojištění – pojištění plodin, zvířat, budov a staveb, movitých věcí; Strojní pojištění – pojištění strojů; Havarijní pojištění vozidel; Pojištění Bioplynové stanice.*

*Pojistné smlouvy v souhrnné výši (reprodukční hodnota) = 590 mil. Kč*

- Doplňující dotaz akcionáře p. Kořenka na upřesnění konkrétních pojišťoven, se kterými jsou tyto pojistné smlouvy podepsány? A ptá se na pojišťovnu, u které je pojištěna bioplynová stanice.
  - Odpověď poskytl statutární ředitel a uvedl pojišťovny Generali, Kooperativa a Česká pojišťovna. Dále doplnil, že pojištění není sjednáno pouze u jedné pojišťovny, ale podle nabídky podmínek jednotlivých pojišťoven. P. Drtina (ekonom společnosti) doplňuje, že pojišťovnou, u které je pojištěna bioplynová stanice, je Kooperativa.

*Ad 2. c) Odpověď: Vůči společnosti aktuálně nejsou vedena žádná soudní řízení.*

*Ad 3. a) Odpověď: Celková výměra zemědělských pozemků pronajatých – 52,6 ha.*

*Ad 3. b) Odpověď: Struktura pozemků (ve smyslu jejího využití) – 79 % orná půda, 16 % TTP (trvalé travní porosty), 5 % ostatní.*

*Ad 3. c) Odpověď: Pachtovné činí průměrně 1.894,- Kč/ha (2000,- Kč/ha orná půda, 1500,- Kč/ha zbytek), protiplněním jsou pronajaté pozemky. Pozn. Tyto ceny jsou poskytovány všem ostatním pronajímatelům (standartní cena pro všechny).*

- Doplňující dotaz p. Kořenka na souhrnné inkaso z této smlouvy ve vztahu k tomuto akcionáři ročně? Předseda VH spočítá 52,6 ha\*1.894,- Kč/ha vychází cca 99 624 Kč. P. Kořenkovi se nezdá správné, že se za 53 ha platí téměř 100 tis. za rok. Statutární ředitel p. Kořenka informuje, že se jedná o výhodnou cenu pro společnost a upřesňuje, že p. Motejzík pronajímá pozemky společnosti (a nikoli naopak). Akcionář Kořenek se omluvil za omyl.

Předseda VH oznámil, že sada písemných dotazů p. Kořenka byla zodpovězena.

Na to se p. Kořenek přihlásil s dalším doplňujícím dotazem s žádostí o uvedení do zápisu:

*Akcionář p. Kořenek žádá, aby společnost dodatečně písemně poskytla přehled:*

- 1) *za poslední 3 roky pět největších odběratelů co do výše obrátu tržeb zemědělských komodit (zemědělské produkce), tzn. ve struktuře: sloupec: 2019 a pět největších odběratelů podle objemu tržby, dále 2018 a pět největších odběratelů podle tržeb atd. za poslední 3 roky.*
- 2) *za poslední 3 roky pět největších odběratelů jatečných zvířat (ve stejné struktuře – rok a 5 největších odběratelů podle výše tržeb)*

Společnost se k požadavku akcionáře vyjádřila, že zajistí vypracování odpovědi v nejbližších dnech a odpověď zašle na e-mailovou adresu akcionáře.

Akcionář p. Hejkal se dotazoval na stav sklizně/sezóny. Statutární ředitel odpověděl, že sklizeň ještě není uzavřená (chybí pšenice, nahý oves). Akcionář p. Licehamr se dotazoval na stav sklizně řepky. Statutární ředitel odpověděl, že ve stavu sklizeno je 285 ha řepky, což představovalo 4t hrubý výnos na hektar.

Diskuze již dále nepokračovala.

### ***K bodu 3 jednání – Zpráva správní rady o kontrolní činnosti včetně vyjádření k přezkoumání řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019 a návrhu na rozdělení zisku a stanoviska k přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2019***

**Předseda valné hromady vyzval předsedu správní rady o přečtení:**

- **Zpráva správní rady o kontrolní činnosti včetně vyjádření k přezkoumání řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019 a návrhu na rozdělení zisku a stanoviska k přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2019 byla přečtena v následujícím znění:**

--- na další straně -----

## Z p r á v a

### *o činnosti správní rady REPROGEN, a.s., od poslední řádné valné hromady*

Správní rada se poprvé sešla od konání minulé řádné valné hromady dne 3.10.2019. Na svém prvním jednání projednala výsledky hospodaření za období do 31.8.2019. Projednán byl průběh plnění ukazatelů plánu. Konstatovány problémy s naplňováním plánu v oblasti rostlinné výroby, výrazný propad produkce řepky a nahého ovsa. Na úseku živočišné výroby dosahováno vyšší ztráty v porovnání s předcházejícím obdobím minulého roku a to zejména v důsledku propadu nákupních cen jatečného skotu. Výrazněji se nezlepšila ani situace v prodeji inseminačních dávek prasat, výrazně lepší je situace je i v prodeji inseminačních dávek skotu. Na jednání odsouhlasen prodej administrativní budovy Plemenářského střediska Pelhřimov za cenu 2.500.000 Kč. Odsouhlaseny podmínky pro prodej komunikace v obci Ústrašice, parcelní číslo 308/3, zahájena realizace prodeje pozemkových parcel v Třeboni dle chválených podmínek. V pořadí druhé jednání správní rady se uskutečnilo 26.11.2019. Projednány byly výsledky hospodaření za III. čtvrtletí roku 2019 a předběžný výsledek hospodaření k 31.10.2019. I přes vykázanou ztrátu 1.631.000 Kč k 30.9.2019 je předpoklad splnění plánu roku 2019 zisku ve výši 3.010.000 Kč a to i díky vyšší dotaci v porovnání s plánem. Na jednání byl odsouhlasen harmonogram zpracování plánu na rok 2020. Správní rada vzala na vědomí informaci ing. Klímy o stavu prací na úseku rostlinné výroby. Projednána informace o nákupu zemědělských pozemků a prodeji pozemků v průmyslové zóně Soběslav.

Na jednání správní rady dne 18.2.2020 byla projednán předpoklad plnění rozhodujících plánovaných úkolů v roce 2019. Na základě současných výsledků vše nasvědčuje tomu, že plánovaný hospodářský výsledek bude splněn, předpokládá se jeho mírné překročení. Na základě projednání stávajících výsledků byla konstatována nespokojenost především s hospodářskými výsledky závodu O1 závodu zemědělské výroby. Velmi dobrých výsledků bylo dosaženo v prodeji ID skotu zejména v kategorii býků zlepšovatelů. Odsouhlasen byl systém zdravotního volna, odsouhlasen odpis pohledávek v roce 2019 a odsouhlaseno též ukončení provozu stáje teletniku na středisku Želeč.

Na jednání správní rady dne 10.3.2020 projednána žádost hlavního akcionáře o svolání valné hromady, projednáno stanovisko správní rady a přijato rozhodnutí o pověření přípravou valné hromady, pověřen přípravou byl statutární ředitel společnosti. Dne 25.3.2020 proběhlo konferenční telefonické jednání správní rady jehož předmětem bylo řešení situace ohledně svolání valné hromady společnosti v návaznosti na omezení volného pohybu osob a shromažďování v důsledku COVIDU – 19. Na základě rozhodnutí byl předpokládaný termín konání valné hromady 30.4.2020 zrušen a bude stanoven nový termín konání valné hromady. Dne 12.5.2020 při jednání správní rady projednány výsledky hospodaření za rok 2019, dosaženo zisku 3.597.000 Kč na plán 3.010.000. Kč. Správní rada na tomto jednání schválila plán na rok 2020. Na rok 2020 naplánován zisk ve výši 2.441.000 Kč, investice v rozsahu 16.130.000 Kč, provedeno ověření roční účetní závěrky a schválena Výroční zpráva správní rady společnosti za rok 2019. Provedeno odsouhlasení pozvánky na valnou hromadu společnosti, když jediným bodem jednání je „Rozhodnutí o přechodu akcií emitovaných Společností ve vlastnictví ostatních akcionářů na hlavního akcionáře ve smyslu ustanovení § 375 a násl. Zákona o obchodních korporacích“. Na jednání správní rady podána informace o dosavadním ekonomickém vývoji společnosti, kterou podal ekonomický náměstek.

Na jednání správní rady dne 2.6.2020 bylo jediným bodem programu jednání odvolání valné hromady společnosti z důvodu právní nejistoty. Na posledním jednání správní rady dne 27.7.2020 byla projednána žádost hlavního akcionáře o svolání valné

hromady, projednáno stanovisko správní rady o svolání řádné valné hromady. Svoláním řádné valné hromady pověřen statutární ředitel, s tím, že do programu bude zařazen navrhovaný bod hlavním akcionářem, který je obsažen v jeho žádosti.

Během celého období mezi valnými hromadami předseda správní rady požadoval na statutárním řediteli, který je též členem správní rady, podávání pravidelných informací. Předmětem byly zejména informace o prodejkách a nákupech investic nemovitých věcí, řešení oblasti úvěrů, přípravě investičních záměrů, čerpání a využívání dotací, dodržování legislativních požadavků, pravidelné informace ze závěrů kontrol kontrolních orgánů a dalších činnostech souvisejících s řízením společnosti.

**Vyjádření správní rady společnosti k přezkoumání řádné účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku za rok 2019:**

Správní rada přezkoumala řádnou účetní závěrku sestavenou k 31.12.2019. Na základě získaných informací a provedených šetření správní rada konstatuje, že neshledala skutečnosti, které by zpochybňovaly výsledky hospodaření společnosti a údaje obsažené v řádné účetní závěrce. Účetnictví je vedeno v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

Správní rada dále přezkoumala návrh na rozdělení zisku za rok 2019 předložený statutárním ředitelem. Správní rada konstatuje, že k předloženému návrhu nemá připomínky, tento není v rozporu s právními předpisy ani se stanovami společnosti.

**Stanovisko správní rady společnosti k přezkoumání správy o vztazích :**

Správní rada přezkoumala zprávu o vztazích sestavenou na základě ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za období od 1.1.2019 do 31.12.2019. Správní rada konstatuje, že neshledala nesrovnalosti ani jiné důvody nesprávnosti této zprávy ve smyslu požadavků právních předpisů a stanov společnosti.

Vážení akcionáři, dámy a pánové děkuji za pozornost

Čestmír Motejzík  
Předseda správní rady společnosti  
REPROGEN, a.s.



V Plané nad Lužnicí dne 31.8..2020

Dotaz akcionáře p. Licehamra k investicím společnosti ve výši 16 mil. Kč za loňský rok – nemůže sehnat závěrku výroční zprávy za rok 2019, ptá se, zda je pro akcionáře k dispozici. Statutární ředitel odpověděl, že je volně k dispozici na internetu (webu společnosti). P. Licehamr chtěl upřesnit účel investic v hodnotě 16 mil. Kč. Statutární ředitel odpověděl, že bylo investováno do strojů a půdy.

Akcionář p. Kořenek sděluje, že zpráva správní rady nebyla a do dne konání VH není na webu společnosti k dispozici, čtený text nebyl před VH zpřístupněn akcionářům. Žádá o předložení kopie zprávy k jeho rukám. Předseda valné hromady požádal společnost o zajištění několika kopií zprávy správní rady. Následně byla zpráva předána p. Kořenkovi a dalším akcionářům, kteří se o ni dodatečně přihlásili.

Akcionář p. Licehamr se dotazuje na cenu prodeje investičního (nemovitého) majetku, zda byla vyšší/nížší než účetní hodnota? Pokud byla cena vyšší, žádá o upřesnění rozdílu (procentuálního). Statutární ředitel odpovídá, že nedokáže nyní přesně říct cenu, ale uvádí, že (prodejní) cena byla vždy vyšší než účetní hodnota.

Přes výzvu předsedy valné hromady další dotazy ani připomínky vzneseny nebyly.

***K bodu 4 jednání – Schválení zprávy o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019, schválení řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019, rozhodnutí o rozdělení zisku.***

**Předseda přednesl k tomuto bodu návrh a) statutárního ředitele:**

„statutární ředitel navrhuje valné hromadě usnesení:

a) „Valná hromada schvaluje zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019 ve znění předloženém statutárním ředitelem; zpráva je součástí výroční zprávy za rok 2019.“

Zdůvodnění:

Návrh usnesení o schválení zprávy o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku vychází z požadavku stanov společnosti, kdy schvalování této zprávy je v působnosti valné hromady společnosti.“

**Informace o kvoru:**

je přítomno 149 307 hlasů, což je 94,921 % hlasů všech akcionářů a valná hromada je tedy usnášeníschopná.

Potřebný počet hlasů pro schválení činí 74 654 hlasů (prostá většina přítomných)

**Předseda valné hromady vyzval akcionáře k hlasování.**

V průběhu sčítání hlasů se přihlásil o slovo akcionář p. Kořenek – upozorňuje na nesrovnalost v datech konání a odvolání původní VH ve zprávě správní rady. Upozorňuje, že VH nebyla původně svolána na 16. 6. 2020, ale 30. 4. 2020. Pak byla zrušena. Ing. Antonín Sviták (člen správní rady společnosti) upřesňuje, že původně bylo uvažováno o svolání VH na den 30. 4. 2020, ale vzhledem k situaci kolem COVID-19 byl stanoven nový termín na 16. 6. 2020, ale kvůli právní jistotě kolem platnosti posudku, byla tato VH odvolána, následně přišla nová žádost a byl vyhlášen dnešní termín VH. P. Kořenek tvrdí, že toto tvrzení souhlasí, avšak odkazuje se na jeho dopis ze dne 27. nebo 28. 3. 2020. Zabývá se datem zrušení (4. 6. 2020), když VH měla být 30. 4. 2020 – upozorňuje na nepřesnosti ve zprávě. Předseda správní rady sděluje, že však akcionář p. Kořenek reagoval dopisem až na druhou pozvánku na VH.

**Výsledky hlasování:**

<b>HLASOVÁNÍ 4.</b>	<b>Počet hlasů</b>	<b>% základního kapitálu</b>
<b>CELKEM přítomno</b>	<b>149 307</b>	<b>94,921</b>
	<b>Počet hlasů</b>	<b>% z přítomného počtu hlasů</b>
<b>PRO</b>	<b>145 317</b>	<b>97,328</b>
<b>PROTI</b>	<b>3 392</b>	<b>2,272</b>
<b>ZDRŽEL SE</b>	<b>598</b>	<b>0,400</b>
<b>Neplatné hlasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Návrh statutárního ředitele na usnesení valné hromady a) byl přijat.**

**Předseda valné hromady následně přednesl bod b) ke schválení:**

„Statutární ředitel navrhuje valné hromadě dále v rámci této záležitosti přijmout toto usnesení:

b) „Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku společnosti k 31. 12. 2019 ve znění předloženém statutárním ředitelem.“

Zdůvodnění:

Schválení řádné účetní závěrky je v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti v působnosti valné hromady společnosti. Statutární ředitel zabezpečil vyhotovení řádné účetní závěrky, která věrně a správně odráží stav hospodaření společnosti.“

Akcionáři **nepožadovali** zopakovat hlavní údaje z řádné účetní závěrky ani přes výzvu předsedy valné hromady.

*Hlavní údaje z řádné účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2019 (v tis. Kč):*

<i>Aktiva celkem:</i>	<i>279 252</i>	<i>Pasiva celkem:</i>	<i>279 252</i>
<i>Dlouhodobý majetek:</i>	<i>172 226</i>	<i>Vlastní kapitál:</i>	<i>192 968</i>
<i>Oběžná aktiva:</i>	<i>99 709</i>	<i>Cizí zdroje:</i>	<i>86 197</i>
<i>Časové rozlišení:</i>	<i>7 317</i>	<i>Časové rozlišení:</i>	<i>87</i>
<i>Výnosy celkem:</i>	<i>186 162</i>	<i>Náklady celkem:</i>	<i>182 565</i>
<i>HV za účetní období:</i>	<i>3 597</i>		

Informace o kvoru:

je přítomno 149 307 hlasů, což je 94,921 % hlasů všech akcionářů a valná hromada je tedy usnášeníschopná.

Potřebný počet hlasů pro schválení činí 74 654 hlasů (prostá většina přítomných)

Předseda valné hromady vyzval akcionáře k hlasování.

**Výsledky hlasování:**

<b>HLASOVÁNÍ 5.</b>	<b>Počet hlasů</b>	<b>% základního kapitálu</b>
<b>CELKEM přítomno</b>	<b>149 307</b>	<b>94,921</b>
	<b>Počet hlasů</b>	<b>% z přítomného počtu hlasů</b>
<b>PRO</b>	<b>146 049</b>	<b>97,148</b>
<b>PROTI</b>	<b>3 392</b>	<b>2,272</b>
<b>ZDRŽEL SE</b>	<b>866</b>	<b>0,580</b>
<b>Neplatné hlasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Návrh statutárního ředitele na usnesení valné hromady b) byl přijat.**

**Předseda valné hromady přednesl poslední bod c) tohoto jednání ke schválení:**

„Statutární ředitel navrhuje valné hromadě přijmout toto usnesení:

c) „Valná hromada rozhoduje o rozdělení zisku za rok 2019 ve výši 3.597.182 Kč takto:

- přiděl rezervnímu fondu ve výši 179.859,10 Kč (5 % z čistého zisku),
- zbývající část čistého zisku ve výši 3.417.322,90 Kč se převádí na účet nerozděleného zisku minulých let.

Zdůvodnění:

Rozhodnutí o rozdělení zisku je v souladu s platnými předpisy a stanovami společnosti v působnosti valné hromady společnosti.“

Informace o kvoru:

je přítomno 149 307 hlasů, což je 94,921 % hlasů všech akcionářů a valná hromada je tedy usnášeníschopná.

Potřebný počet hlasů pro schválení činí 74 654 hlasů (prostá většina přítomných).

Předseda valné hromady vyzval akcionáře k hlasování.

**Výsledky hlasování:**

<b>HLASOVÁNÍ 6.</b>	<b>Počet hlasů</b>	<b>% základního kapitálu</b>
<b>CELKEM přítomno</b>	<b>149 307</b>	<b>94,921</b>
	<b>Počet hlasů</b>	<b>% z přítomného počtu hlasů</b>
<b>PRO</b>	<b>145 049</b>	<b>97,148</b>
<b>PROTI</b>	<b>4 258</b>	<b>2,852</b>
<b>ZDRŽEL SE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neplatné hlasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Návrh statutárního ředitele na usnesení valné hromady c) byl přijat.**

Akcionář p. Hejkal podává písemný protest (viz níže), jehož text nahlas přečetl.

Akcionář p. Licehamr prohlásil, že se k tomuto protestu ve stejném znění přidává.

Akcionář p. Licehamr se dotazuje na rozjednané projekty společnosti, u kterých se očekávají investiční dotace a uvést výši těchto dotací?

- Statutární ředitel poukazuje na dotaci z OPPIK (*Operační program pro inovace a konkurenceschopnost*, pozn. zapisovatele), u které se čeká na peníze (cca 1/2 ceny, tzn. necelých 700 tis. Kč).
- Ekonom p. Drtina doplňuje ještě informaci o podání žádosti o dotaci na výměnu čističky zrnin na posklizňové lince (čeká se na rozhodnutí, na cenu, předpoklad 3,9 mil. z toho dotace 40 %), dotaz, zda společnost bude provozovat čističku i bez dotace, odpověď ANO, je to součást posklizňové linky, provozovat ji bude společnost v každém případě
- podaná žádost o dotaci na fotovoltaiku (pro vlastní potřebu na snížení energetické náročnosti) rozpočet se bude pohybovat okolo 4 mil. Kč, dotace bude činit zhruba polovinu.



## PROTEST

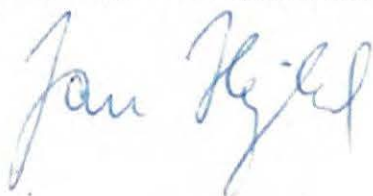
Valná hromada společnosti **REPROGEN, a.s.**, sídlem Husova 607, 391 11 Planá nad Lužnicí, IČO: 46678450, (dále jen „Společnost“), konaná dne 31.8.2020 od 10:00 hodin v sídle Společnosti

### Protest k bodu 4c. na pořadu jednání :

Protestuji proti platnosti usnesení,  
neboť bezdůvodně jest omezeno moje  
právo na podíl na zisku.

Žádám, aby celý můj protest byl součástí zápisu z jednání této valné hromady.

Jan Hejkal



Převzal:



***K bodu 5 jednání – Rozhodnutí o přechodu akcií emitovaných Společností ve vlastnictví ostatních akcionářů na hlavního akcionáře ve smyslu ust. § 375 a násl. zákona o obchodních korporacích.***

**Předseda valné hromady nahlas a zřetelně přednesl:**

„Vážení akcionáři, na program dnešní valné hromady byl žádost hlavního akcionáře Společnosti, kterým je **pan Čestmír Motejzík**, zařazen bod o nuceném přechodu všech ostatních akcií na jeho osobu.

**Dovolte mi, abych Vás seznámil s hlavními parametry a milníky procesu přechodu akcií:**

- Hlavní akcionář vlastní celkem **144.775 ks** kmenových listinných akcií emitovaných Společností ve formě na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1.000,- Kč, v souhrnné jmenovité hodnotě **144.775.000,- Kč**, což představuje podíl **92,040 %** na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti.
- Hlavní akcionář požádal dne 24. 7. 2020 (doručeno) o svolání valné hromady.
- Statutární ředitel ověřil v seznamu akcionářů rozsah vlastnictví akcií Hlavního akcionáře a určil, že žádost hlavního akcionáře je oprávněná.
  - Údaj o hlavním akcionáři byl uveden v pozvánce na ŘVH a dále byl k dispozici akcionářům v sídle Společnosti ode dne uveřejnění pozvánky na valnou hromadu vždy v pracovní dny od 9:00 do 10:00 hod. a je k dispozici i na této valné hromadě.
- Statutární ředitel svolal valnou hromadu dne 30. 7. 2020 uveřejněním pozvánky na webových stránkách společnosti a na [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz)
- Hlavní akcionář navrhuje protiplnění ve výši **=586,- Kč** za každou akcii Společnosti.
- Hlavní akcionář doložil navrženou výši protiplnění znaleckým posudkem
  - Posudek byl k dispozici v sídle Společnosti ode dne uveřejnění oznámení o konání řádné valné hromady vždy v pracovní dny od 9:00 do 10:00 hod. k nahlédnutí a je k dispozici i na této valné hromadě.
- Statutární ředitel i Správní rada považují výši protiplnění za přiměřenou.
- Hlavní akcionář složil peněžní prostředky potřebné pro výplatu protiplnění, ve výši **=7.337.306,- Kč**
  - Potvrzení o složení finančních prostředků je k dispozici i této valné hromadě
- Společnost vyzvala zástavní věřitele, aby Společnosti sdělili (oznámením zaslaným do sídla Společnosti k rukám statutárního ředitele) existenci zástavních práv váznoucích na akciích vydaných Společností.
- Společnost upozornila vlastníky zastavených akcií na jejich povinnost oznámit Společnosti
  1. skutečnost zastavení akcií Společnosti a
  2. identifikaci osoby zástavního věřitele, a to bez zbytečného odkladu poté, co se dozví o svolání této řádné valné hromady Společnosti.
- Společnost řádně upozornila akcionáře na právo získat zdarma kopie údajů o hlavním akcionáři a posudku (dokládajícího přiměřenost protiplnění).“

**Následně předseda valné hromady přednesl návrh Statutárního ředitele a Správní rady na usnesení valné hromady:**

----- ZÁČÁTEK návrhu usnesení -----

„Valná hromada

I. určuje, že hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu ust. § 375 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („ZOK“), je pan Čestmír Motejzík, trvalý pobyt 17. listopadu 673, 332 03 Štáhlavy, datum narození 5. 10. 1984 (dále jen „Hlavní akcionář“). Ke dni doručení žádosti o svolání valné hromady Společnosti Hlavním akcionářem (tj. 24. 7. 2020), jakož i k rozhodnému dni této valné hromady vlastní Hlavní akcionář 144.775 ks kmenových akcií vydaných Společností, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 144.775.000,- Kč, což představuje 92,040 % základního kapitálu Společnosti, s nimiž je spojen 92,040% podíl na hlasovacích právech ve Společnosti;

II. rozhoduje o přechodu vlastnického práva ke všem účastnickým cenným papírům vydaným Společností, tedy ke všem akciím Společnosti, vlastněným jinými vlastníky než Hlavním akcionářem na Hlavního akcionáře (dále jen „Přechod akcií“). Přechod akcií nabude účinnosti uplynutím 1 měsíce od zveřejnění zápisu tohoto usnesení do obchodního rejstříku (dále jen „Den účinnosti“).

III. Určuje, že dosavadní vlastníci akcií Společnosti odlišní od Hlavního akcionáře (dosavadní akcionáři) je předloží (odevdají) Společnosti do 30 dnů po přechodu vlastnického práva k těmto akciím, tedy po Dni účinnosti, a to buď v sídle Společnosti, nebo u pověřeného obchodníka s cennými papíry CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., provozovna Jana Babáka 11, 612 00 Brno, každé pracovní pondělí a středu od 9:00 do 12:00 hod. a od 13:00 do 16:00 hod., popřípadě v dodatečné lhůtě, která bude určena v souladu s § 387 odst. 2 ZOK. Po uplynutí této dodatečné lhůty bude Společnost postupovat podle § 346 odst. 1 věty první ZOK.

IV. určuje, že Hlavní akcionář poskytne ostatním vlastníkům účastnických cenných papírů Společnosti protiplnění za akcie, ke kterým přejde vlastnické právo na Hlavního akcionáře v rámci Přechodu akcií, ve výši 586 Kč (slovy: pět set osmdesát šest korun českých) za každou akcii, tedy za každou jednu kmenovou akcii Společnosti (v listinné podobě) ve jmenovité hodnotě 1.000,- Kč;

V. určuje, že protiplnění ve výši určené výše (případně zvýšené o úrok, jak je vyžadováno příslušnými předpisy) bude poskytnuto Hlavním akcionářem prostřednictvím společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., IČO: 27758419, Jana Babáka 11, 612 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 5249, jakožto pověřené osoby ve smyslu ve smyslu § 378 odst. 1 ZOK, (dále jen „Pověřená osoba“) každému původnímu vlastníku akcií.

Protiplnění bude po přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti na Hlavního akcionáře poskytnuto každému dosavadnímu akcionáři mimo Hlavního akcionáře bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dní po splnění podmínek podle § 388 ZOK, týkajících se předložení akcií Společnosti dosavadním vlastníkem.

Pověřená osoba poskytne protiplnění tomu, kdo byl vlastníkem akcií společnosti ke Dni účinnosti, ledaže je prokázán vznik zástavního práva k těmto akciím, pak poskytne protiplnění zástavnímu věřiteli; to neplatí, prokáže-li (bývalý) vlastník, že zástavní právo ještě před přechodem vlastnického práva zaniklo. V případě, že ke Dni účinnosti bude zřízeno k akciím zástavní právo, je (bývalý) vlastník těchto akcií ke Dni účinnosti povinen zajistit, že zástavní věřitel obdrží informaci o povinnosti poskytnout Pověřené osobě údaje a dokumenty k prokázání zástavního práva a k výplatě protiplnění.

VI. Protiplnění bude vyplaceno, za podmínky předání akcií Společnosti, Pověřenou osobou na bankovní účty původních vlastníků (akcionářů) dle Seznamu akcionářů Společnosti podle stavu k okamžiku přechodu vlastnického práva k akciím na Hlavního akcionáře, tedy podle stavu ke Dni účinnosti, případně na bankovní účet věřitele. Původní vlastník, resp. případný věřitel, který Společnosti

nenahlásil bankovní účet do Seznamu akcionářů, musí pro poskytnutí Protiplnění bankovní účet Společnosti sdělit.“

-----KONEC návrhu usnesení-----

Předseda valné hromady předal slovo akcionáři Kořenkoví, který sdělil, že by před přečtením svého protestu chtěl podat žádosti o vysvětlení a výzvu hlavnímu akcionáři, v tomto znění:

- 1) komentář k pozvánce na VH – formálně musí být uvedena identifikace znaleckého posudku, v pozvánce však není. P. Kořenek zároveň uvádí, že v jeho písemné žádosti ze dne 29. 7. 2020 zaslané do společnosti, byla uvedena žádost o zaslání údajů o osobě hlavního akcionáře a znalecký posudek, dále v této žádosti bylo údajně uvedeno, že upozorňuje, že v pozvánce na VH dne 31. 8. 2020 není uvedena identifikace znalce. Součástí pozvánky na VH musí být naprosto přesně identifikovaný znalecký posudek, protože existuje tzv. znalecký deník, který je v případě sporu, problému nebo soudního rozhodnutí přezkoumáván a tím, že v pozvánce není tento údaj uveden, může být valná hromada nebo přijatá usnesení zneplatněna. Upozorňuje na výjimečnost chyby v pozvánce.
- 2) Znalecký posudek obdržel elektronicky od společnosti druhý den po své žádosti. Neobdržel však další dva posudky (nemovitý a movitý majetek), na který se znalecký posudek odkazuje. Dává si do souvislosti neuvedení identifikace znaleckého posudku/ů v pozvánce. Upozorňuje na velkou procesní chybu. Společnost mu měla zaslat všechny posudky. Žádá, aby do konce jednání valné hromady obdržel kopie obou „podpůrných“ znaleckých posudků (v jeho písemném dopise přesně specifikované) ve fyzické podobě.
- 3) Dotaz, zda bude možné předat i na pražské provozovně společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.? Předseda valné hromady odpovídá, že provoz pražské pobočky se utlumuje, ale výjimečně je možné ji využít po předchozí telefonické dohodě.
- 4) VÝZVA akcionáře p. Kořenka k hlavnímu akcionáři p. Čestmíru Motejzíkovi:
  - aby neprohlasoval bod 5 jednání VH, tj. nepřistoupil na vytěsnění ostatních akcionářů s ohledem na veškeré procesní chyby a extrémně špatný posudek, a svolal znovu VH v téže věci se standardním znalcem z akademického prostředí, kteří jsou autory standardů/metodiky, příp. z prostředí nadnárodních kanceláří, případně
  - pokud bude vytěsnění prohlasováno, předžalobní výzva, resp. žalobní návrh na přezkumné řízení je standart, bude (p. Kořenek) podávat trestní oznámení na znalce, hlavního akcionáře, statutárního ředitele a členy správní rady. Upozorňuje především na problém v kvalitě znaleckého posudku a odkazuje se na shrnutí ve svém písemném protestu.
  - pokud bude vytěsnění prohlasováno, vyzývá hlavního akcionáře, aby v měsíční lhůtě do data přechodu akcií, navrhl vyšší protiplnění pro ostatní akcionáře, sám se však následně vyjádřil k tomu, že toto sdělení by už akcionáři měli mít k dispozici před VH a na tento krok (protinávrh) je již pozdě.
  - pokud bude prohlasováno, následuje (zřejmě podání p. Kořenka na) jihočeské státní zastupitelství, které to postoupí dál a bude to dozorováno od prvního dne podání. Upozorňuje na velmi nestandardní případ (kvůli znalci). Znalci nerespektují standardy. Účel ocenění je specifický a znalec nemůže pracovat s žádnými diskonty na úrovni menšinového akcionáře (odkaz na vyjádření st. Orgánů). Upozorňuje na neznalost znalce vůči standardům pro oceňování k vytěsnění menšinových akcionářů a uvádí, že něco jako „znalecká imunita“ neexistuje.

Akcionář p. Kořenek žádá, aby vše, co řekl, bylo uvedeno v zápise z VH.

Předseda VH reaguje, že v zákoně (§ 377 ZOK) není uvedeno, že povinným obsahem pozvánky na VH není identifikace znaleckého posudku.

Statutární ředitel požádal zaměstnance společnosti o zajištění elektronického zaslání kopií posudků na e-mailové adresy akcionářů, kteří si o ně požádali. Akcionáři souhlasili s tímto způsobem předání.

Akcionář p. Kořenek dále upozorňuje na (jím tvrzenou) vazbu mezi znalcem (zpracovatelem) a hlavním akcionářem (objednatelem). Dále uvádí, že hl. akcionář pravděpodobně dbal při zadání nového znaleckého posudku na úsporu nákladů, kdy údajně znalec pouze znalecký posudek posunul k 31. 5. 2020/1. 6. 2020 a posudek zůstal stejný, namísto toho, že by zpracoval posudek správný a nový. Akcionář uvádí, že vytěsnění menšinových akcionářů mu nevádí, ale vadí mu nespravedlivá cena. Doporučuje hlavnímu akcionáři možnost Neodhlasovat vytěsnění a „s ostatními akcionáři, kteří si to

umí vyřešit, se vypořádat, ale toto nepovažuje za férové, protože už to zaznělo a jsou tam ostatní, to on nedělá“.

Akcionář Kořenek konstatuje, že neprohlasovat vytěsnění je nejlepší volba hlavního akcionáře, ten by měl zajistit znalecký posudek od nového znalce ideálně z akademického prostředí (vysoká škola ekonomická, např. prof. Mařík), protože to jsou kvalitní a nezávislí znalci. Uznává, že by to byl nestandardní postup, kdyby se vytěsnění neprohlasovalo, a že by to přineslo hl. akcionáři další náklady, ale připomíná, že může u znalce vyžádat vrácení zálohy nebo dojednat nižší cenu. Znalec poskytl nepravdivý znalecký posudek a ten je pod paragrafem trestního zákoníku. Uznává, že hl. akcionáři se jistě líbila cena za společnost ve výši 73 mil. Kč (dle znaleckého posudku).

Předseda valné hromady se dotazuje akcionáře p. Kořenka, z jakého trestného činu by hlavního akcionáře obvinil. Akcionář p. Kořenek odpovídá, že z nepravdivého znaleckého posudku, na to předseda VH reaguje, že z toho by mohl obvinít znalce, nikoliv hlavního akcionáře.

Dále se předseda VH dotazoval, z jakého trestného činu by obvinil orgány společnosti. Akcionář p. Kořenek odpověděl, že statutární ředitel a správní rada se vyjádřila, že považuje výši protiplnění za přiměřenou. Předseda VH reaguje, že orgány společnosti vycházeli z posudku znalce. Akcionář p. Kořenek podotýká, že se jedná o typickou argumentaci orgánů společnosti.

Akcionář p. Hejkal upozorňuje k bodu č. 5 jednání VH, že dostal znalecký posudek, ale ne se všemi přílohami, takže nebyl schopen se do detailů připravit a tedy protestuje, že tyto přílohy neměl k dispozici. Předpokládá, že znalecký posudek se všemi přílohami bude součástí NZ v obchodním rejstříku. Protestuje také proti tomu, že rozhoduje o něčem, co nezná. Konstatuje, že znalecký posudek, ze kterého vychází cena, není úplný. Dále konstatuje, že v r. 2015 proběhla nedobrovolná dražba více než 3 tis. ks akcií, ve které bylo dosaženo částky 660 Kč/ 1 ks akcie. Předseda VH reaguje, že tato záležitost je součástí písemných dotazů jiného akcionáře, které budou následně zodpovězeny. P. Hejkal ještě doplňuje, že na původní VH byla cena dle staršího znaleckého posudku nižší než 660 Kč/ks (možná kvůli COVID-19) a na svolání dnešní VH dle dalšího znaleckého posudku je cena ještě nižší. Akcionář konstatuje, že podle těchto údajů tedy společnost ztrácí na hodnotě. (přeje si uvést tyto údaje do zápisu)

- Předseda VH upřesňuje informace o nedobrovolné dražbě, že znalecký posudek vyhotovený pro tuto dražbu ocenil 1 ks akcie na 495 Kč. Účastníci dražby byli údajně dva, jeden z toho byl pravděpodobně kolega aktivnějších akcionářů a měl tedy zájem zaplatit prémii za to, že se „někam“ dostane. Cena 660 Kč/ks byla tržní cena. Tento aktivnější kolega jako účastník této dražby zřejmě měl možnost, dosáhnout marže působením problémů (Společnosti).
- P. Hejkal oponuje, že tento účastník dražby považoval cenu za výhodnou. Nakonec uznal, že tato problematika na tuto VH nepatří. Dále se vrací k aktuálnímu znaleckému posudku pro vytěsnění a přijde mu hodně zvláštní, že je tam poskytnutá sleva (diskont), i když akcionář o akcie nedobrovolně přijde. Dle jeho názoru nemá znalec právo na nedobrovolné odejmutí akcionářova majetku „uvalovat slevu“ (požadováno uvedení do zápisu). Toto je k řešení odborníků, akcionář se nepovažuje za znalce ani odborníka. Avšak poskytnutí slevy na cenu akcie považuje za pochybení znalce.

Akcionář p. Kaspřík požádal o elektronické zaslání posudků na movitý a nemovitý majetek těm akcionářům, kteří o to požádají. Dále se o totéž přihlásili akcionáři Licehamr, Hejkal a Kořenek. Statutární ředitel vyhověl jejich žádosti a zadal odeslání znaleckých posudků na e-mailové adresy akcionářů.

- Akcionář p. Licehamr diskutuje o znaleckém posudku, a o péči o slabší (v prostoru) České republiky jako státu. Uvádí, že práva silnějších jsou umocňovaná špatným výkladem zákona. Uvažuje až o trestním zákonu. Znalecký posudek pro nedobrovolnou dražbu akcií, který ocenil akcii na 495 Kč, byl zpracován pro někoho („zadavatele“). Uvádí, že znalec je poplatný tomu, kdo ho zaplatil. Akcionář tvrdí, že v Čechách je tohle normální. Předseda VH oponuje zákonem. Akcionář tvrdí, že když si společnost, která akcie koupila a iniciovala dražbu, objednala posudek, který vyšel nízko. Akcionář dále sděluje, že slabší nemají taková práva jako ti silnější, ale i přesto věří, že se to změní. Akcionář příklad převádí na majoritního akcionáře, který si zadal zpracování posudku „na nízko“ a uvádí, že to nemá nezávislý posudek. Předseda VH upozorňuje na kvalitu zpracovatele znaleckého posudku pro dražbu. Akcionář p. Licehamr dodává, že renomé českých znalců závisí na tom, kdo je platí a upozorňuje

na stejné tvrzení pana ministra spravedlnosti. Akcionář dále apeluje, aby bylo zjištěno, kdo posudek na cenu 495 Kč/ks na dražbu platil, dále na to, kdo vydražil, kdo stál za těmi společnostmi a z toho údajně vyplývá, že znalecký posudek vyšel nízko. Předseda VH upozorňuje, že dražbu většinou zadává přímo společnost a posudek pro dražbu platí dražebník.

Akcionář p. Licehamr projevuje názor, že záleží na tom, kdo tu společnost v tu chvíli ovládá.

Akcionář p. Hejkal uvádí, že společnost v minulosti vlastnila vlastní akcie, a následně došla k úvaze, zda budou akcie prodány, nebo jestli se sníží základní kapitál. Tvrdí, že statutární zástupci tehdy uvažovali, že když cena bude vyšší než „nějaká částka“, tak akcie prodají. Akcionář z tohoto případu nabyl dojmu, že „mentálně je výkonný management nastaven na mnohem vyšší ohodnocení společnosti, než jak dnes vidíme“. Akcionář chce zmínit, že v minulosti docházelo ke smířování základního kapitálu, protože výkonný management byl nastaven na jinou hodnotu společnosti. Akcionář dále podotýká, že si tuto situaci pamatuje matně.

Předseda VH potvrzuje uvedení těchto prohlášení do zápisu včetně toho, že má akcionář k posudku výhrady.

Předseda valné hromady přistoupil k přečtení písemných dotazů akcionáře p. Licehamra, které byly doručeny e-mailem a jejich zodpovězení za Společnost:

**1. Proč je hodnota vytěsnění zhruba v polovině účetní hodnoty? Prosím vyjádření auditora a finančního ředitele, předsedy představenstva a dozorčí rady, je-li účetnictví v pořádku.**

*Odpověď: Hodnota odpovídá znaleckému posudku a navrhl ji tak hlavní akcionář. Hlavní akcionář má právo navrhnout hodnotu protiplnění a musí ho doložit znaleckým posudkem, což bylo splněno. Postupy a metody účtování jsou konzistentní, tedy i účetnictví 2019 je považováno za správné. Auditor se již k účetnictví vyjádřil ve výroku auditora. Finanční ředitel se k tomuto dotazu vyjadřovat nebude (nemá povinnost, „komunikačním důstojníkem“ pro akcionáře je statutární ředitel). Statutární ředitel k tomuto bodu dodává, že nemá dostatečnou odbornost a znalosti k hodnocení znaleckého posudku. Společnost nemá představenstvo ani dozorčí radu (monistická struktura), nicméně statutární orgán závěrku podepsal, tedy ji považuje za úplnou a správnou, stejně tak statutárně-dozorčí orgán (správní rada).*

- Akcionář p. Licehamr reagoval, že hlavní akcionář se nezamyslel nad tím, že účetní hodnota neodpovídá tržní hodnotě akcií. Uvádí, že to je na trestní oznámení. Uvádí, že tržní hodnota akcií je podle znalce poloviční než účetní hodnota. Upozorňuje na rozpory a žádá o vyjádření všech osob, které v písemném dotazu vyzval. Předseda VH žádá o upřesnění pojmu účetní hodnota. Akcionář p. Licehamr dodává, že účetní hodnota jsou aktiva společnosti (vlastní kapitál). Dále chce uvést, že na valné hromadě bylo konstatováno, že majetek, když je prodáván, tak tržní hodnota je vyšší než účetní hodnota, ale v případě znaleckého posudku... (věta nebyla dokončena, pozn. zapisovatele) – k tomuto výroku se vyjádřil předseda VH, že toto tvrzení zaznělo v jedné malé části (diskusi o prodejích majetku spol.). P. Licehamr dále dodává, že znalecký posudek je „nepřezkoumatelný“, a že chtěl, aby znalec na VH přišel. Předseda VH uvádí, že dotazy znalci Společnost zaslala a jeho odpovědi na VH zprostředkují. Následně akcionář p. Licehamr nařknul předsedu VH, že není nestranný a upřednostňuje názory společnosti, protože na VH předkládá znalecký posudek, který vydává za nezávislý. Předseda VH upřesňuje, že tento znalecký posudek předkládá hlavní akcionář, nikoliv předseda VH nebo společnost.
- Akcionář p. Licehamr podává podání uvedené jako „protest“ proti odmítnutí vysvětlit tento dotaz z pozice vedení společnosti, což podle jeho názoru nasvědčuje tomu, že posudek není v pořádku.
- Akcionář p. Kořenek poznamenává, že: tři metody použité znalcem vychází tak, že celý podnik má hodnotu 63,2 mil. Kč s příslušenstvím (včetně cizích zdrojů). Uvádí, že se nedívá hlavnímu akcionáři, že si myslí, že celý podnik má tuto hodnotu, a že by to někdo silný jistě koupil do týdne. Informuje ostatní akcionáře, že v případě oceňování podniku s příslušenstvím se poukazuje na to, pro jaký účel znalec oceňuje, pro účely dražby (dobrovolné nebo nedobrovolné) znalec pracuje s jinou metodikou, tzn. pracuje se srážkou/diskonty/slevou. Pro vytěsnění akcionář dostane tu nejvyšší/nejspravedlivější cenu, znalec pracuje s prémie. Dále podává řečnickou otázku, proč hlavní akcionáři nevyužívají znalce z akademického prostředí (např. prof. Mařík). Opětovně upozorňuje na nedostatek pozvánky na VH, ve které chybí identifikace znalce. Předseda VH se ptá na konkrétní judikát. P. Kořenek nedokázal na tuto otázku ihned odpovědět a poznamenal si, že se pokusí judikát dohledat.

**2. Kolik hektarů zemědělské půdy vlastní naše společnost? Jaká je průměrná cena za m<sup>2</sup>? Jak jsou tyto pozemky oceněny ve znaleckém posudku?**

*Odpověď: Výměra vlastněných 380,5 ha, průměrná cena 6,57 Kč/m<sup>2</sup>. Celkem tedy 56,8 mil. Kč. Tyto ceny jsou dle posudku. Dále cituje komentář ke stanovení ceny zemědělských pozemků Ing. Jana Konty: „pozemky jsou oceněny dle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovacího předpisu vč. přírážek a srážek podle přílohy č. 5.“*

- Akcionáři se dotazují na metodiku posudku a udivují se průměrné ceně stanovené znalcem. P. Hejkal se udivuje nad průměrnou cenou za m<sup>2</sup> stanovenou znalcem a ptá se, jak na to znalec přišel?

**3. Za jakou hodnotu byly vydraženy nevyzvednuté akcie u společnosti Cyrrus? Proč je tato hodnota vydražení vyšší oproti hodnotě nyní když vlastní kapitál a stejně tak účetní hodnota akcie jsou dnes vyšší?**

*Odpověď: Akcie byly draženy nikoli CYRRUS, ale dražebníkem Capital Market. Pro informaci, posudková cena akcie byla =495, vydražilo se za =660,55 Kč/akcie. Pokud vím, bylo to způsobeno pokusem o vstup minoritního akcionáře (zřejmě p. Hodina, na přesná data nemá společnost nárok). Počet akcií k dražbě (vyhláška): 3 496 ks, Skutečný počet dražených akcií: 3 381 ks  
 Odhad ceny / ks: 495,00 CZK, Nejnižší podání / ks: 300,30 CZK,  
 Hrubý výtěžek dražby / ks: 660,55 CZK*

- Byl vznesen dotaz akcionáře p. Licehamra proč se hodnota, za kterou společnost odmítá akcionářům, snižuje, když účetně se hodnota společnosti zvýšila? Statutární ředitel oponuje, že společnost akcionářům nic neodmítá. Akcionář p. Licehamr tvrdí, že společnost chce odejmout jejich akcionářská práva. Předseda VH popisuje proces od stanovení hodnoty akcií hlavním akcionáře až po svolání VH a upozorňuje, že společnosti zákon neumožňuje nekonat. P. Licehamr se ptá, proč mají akcionáři dostat méně, než za jakou hodnotu nakupoval hlavní akcionář před 5 lety? Dále oponuje, že společnost musí bránit práva menšinových akcionářů a tím, že vyjádřili souhlas s výší protiplnění, tyto menšinové akcionáře poškozují.
- Akcionář p. Kořenek uvádí svůj názor, že akcionáře nepoškozují hlavní akcionář ani společnost, ale hlavně znalec. Dodává však, že hl. akcionář má právo to korigovat. Dále upozorňuje, že statutární ředitel i správní rada se již vyjádřili v pozvánce na VH, tj. „...považuje výši protiplnění za přiměřenou“. Dále je přesvědčen, že hodnota společnosti je, vzhledem k vypočtené ceně dle znaleckého posudku ve výši 63 mil. Kč, je výrazně vyšší. Upozorňuje, že znalci a jejich metodika „se zastavili“ v roce 2004, což dokazuje znalecký posudek.
- Akcionář p. Hejkal se vyjádřil k ceně 6 Kč/m<sup>2</sup>, kterou stanovil znalec při výměře cca 380 ha a uvádí, že jsou odkupující, co vykupují za 20 Kč/m<sup>2</sup> (tyto odkupující přesně nespecifikoval, pozn. zapisovatel) Tento rozdíl p. Hejkal vypočítal na 75 mil. Kč, tzn. 500 Kč na 1 ks akcie. Označuje ocenění hodnoty akcie znalcem za příšerné. Akcionář p. Licehamr vyzývá statutárního ředitele k vyjádření, zda je cena 6 Kč/m<sup>2</sup> reálná. Statutární ředitel se odmítl vyjádřit z toho důvodu, že nezná přesné postupy znalce a nemá odbornost ani znalosti znalecký posudek hodnotit. Akcionář p. Licehamr podává podání nazvané „protest“: „proti závislosti statutárních orgánů na mínění hlavního akcionáře. Menšinoví akcionáři jsou tím významně poškozováni, viz. ocenění půdy ve znaleckém posudku (pod 7 Kč/m<sup>2</sup>), když společnost v současné době nakupuje zemědělskou půdu za 30 Kč/m<sup>2</sup>“.
- Akcionář p. Zobal apeluje na majoritního akcionáře, aby ke jmenovité hodnotě (tj. 1000 Kč) „přihodil“ alespoň 8 % pro minoritní akcionáře.
- Akcionář p. Kaspřík se dotazuje statutárního ředitele na přiměřenost ceny dle znaleckého posudku. Statutární ředitel odpověděl, že ano (považuje ji za přiměřenou), tak jak již uvedli. Akcionář se dále dotazuje s ohledem na znalecký posudek, kde znalec používá likvidační metodu a uvádí, že značná část je v nemovitém majetku, jestliže znalec kalkuluje s daní z nabytí nemovitostí (ve výši 4 %) o kterou byla hodnota ponížena, a tato daň již byla zrušena, proč znalec i přes tuto skutečnost spekuluje s tímto snížením ceny. Akcionář se již dále nemá zájem vyjadřovat k diskontu ve výši 25 %, který je uvedený v posudku. Předseda VH diskutuje se statutárním ředitelem o tom, zda již opravdu došlo ke schválení zrušení tohoto zákona o dani z nabytí nemovitostí a ověřují si informaci na internetu. Výsledek je, že příslušná novela zákona ještě není platná.
- Akcionář p. Kořenek dodává, že pokud společnost nerozporuje, „že jim 6 Kč/m<sup>2</sup> nevadí, tak je to velmi vážná věc“. Pokud bude dnes prohlasováno, bude to na přezkunném řízení a tam ho znalecký posudek bude zajímat. Opět apeluje na hlavního akcionáře a společnost, že mají možnost znalecký posudek a jeho výsledky korigovat, zadat novému znalci, nejlépe znalci z akademického prostředí. Takovýchto špatných posudků je pomálu za poslední roky (cca 5-6). Předseda VH apeluje na menšinové akcionáře, že pokud se jim znalecký posudek zdá v nepořádku, mohou požádat o přezkunné řízení, které povede k posudku dobrému.



P. Kořenek znovu vyzývá hlavního akcionáře, aby (nucený přechod) neprohlasoval a znovu si vybral kvalifikovaného znalce, dále konstatuje, že tento případ nepustí. Poznámává, že od nového roku má platit nový zákon o znalcích a tlumočnících, měl by se změnit pohled na trestně-právní zodpovědnost znalců. Dále se odkazuje se na svůj písemný protest – metodika a znalosti použité znalcem údajně končí rokem 2004/2005, ale to, že znalec neomlouvá. Opakuje, že statutární ředitel a správní rada považují stanovenou cenu za přiměřenou a nerozporují cenu půdy stanovenou znalcem a vypočtený rozdíl v hodnotě cca 500 Kč/akcie.

**4. Kde v posudku a jak byla určena Beta? Kolik je? Vysvětlit? Beta – koeficient specifické výnosnosti daného odvětví ve vztahu k celému kapitálovému trhu se zahrnutým vlivem struktury kapitálu.**

*Předseda VH přečetl odpověď znalce: Beta je stanovena na 0,63 viz příloha 2, tabulka 4 hlavního znaleckého posudku.*

- o Akcionář p. Licehamr se dotazuje na podklady k výpočtu. Potřebuje je před hlasováním. Znalecký posudek považuje tímto za „nepřezkoumatelný“ a není možné si hodnotu Beta přepočítat. Podává podání nazvané „protest“: „*Protestuji proti nepřezkoumatelnosti znaleckého posudku, a i když dopředu vedení znalo písemné dotazy akcionáře, znalec odmítl přijít a otázky vysvětlit.*“

**5. 5. Jaká výše byla RZ – riziko země? Jak byla stanovena?**

*Předseda VH přečetl odpověď znalce: RZ pro A1 je 1,35 viz příloha 2, tabulka 4.*

- o Akcionář p. Licehamr podává podání nazvané „protest“: „*Protestuji proti nepřezkoumatelnosti znaleckého posudku, bylo odmítnuto vysvětlit riziko země, i přes žádost minoritního akcionáře, aby toto bylo vysvětleno např. znalcem nebo jinou osobou.*“ Projevuje názor, že nebylo vysvětleno na valné hromadě.

**6. Jak byla stanovena RS – specifická rizika oceňovaného závodu/cenného papíru/? Kolik je?**

*Předseda VH přečetl odpověď znalce:*

*RS – přírážka za menší společnost – 0,5 % - spíše nižší doporučovaná hodnota (viz Mařík – Oceňování podniku)*

*RS – přírážka za nižší likvidnost – 2,5 % - spíše nižší doporučovaná hodnota*

- o Akcionář p. Licehamr upozorňuje, že chybí konkrétní zdroj citace prof. Maříka a opět se odvolává na „nepřezkoumatelnost“ posudku.
- o Akcionář p. Kořenek uvádí, že publikaci prof. Maříka má nastudovanou velmi dobře a prof. Mařík nikdy od r. 2005, nebo jeho znalci, nedoporučovali tyto diskonty/přírážky pro účely vytěšňování, tzn. přírážka za menší společnost není od prof. Maříka. Uznává, že v posudku je odkaz na prof. Maříka v jedné věci, ale p. Kořenek tvrdí, že znalec si popletl účel/typ oceňování.
- o Akcionář p. Licehamr protestuje proti nevysvětlení specifického rizika oceňovaného závodu. V tomto znění: „*Přes urgenci účasti znalce na valné hromadě, znalec není přítomen. Odkaz, že čerpal od prof. Maříka, není v tak důležitém dokumentu, jako je znalecký posudek pro vytěšnění, dostatečný. Minoritní akcionáři požadovali zdroj (literaturu a stranu) odkud znalec tuto poškozující informaci pro ocenění akcií čerpal.*“
- o Akcionář p. Licehamr podává podání nazvané „protest“ v tomto znění: „*protestuji proti nevysvětlení 2,5 % za přírážku, posudek je nepřezkoumatelný.*“
- o Akcionář p. Kořenek informuje, že tyto diskonty jsou uvedeny v posudku na str. 28 textové části, ale bez zdroje, nejsou vysvětleny, tímto tedy „nepřezkoumatelné“.

**7. Jak byla stanovena průměrná bezriziková výnosnost na finančním trhu USA za období T let? Kolik je v posudku?**

*Předseda VH přečetl odpověď: Bezrizikový výnos T-bonds 10Y USA 4,5 % ke dni ocenění viz příloha 2, tabulka 4. Předseda VH uvádí, že odkaz na zdroje v posudku.*

- o Akcionář p. Kořenek uvádí, že vzhledem k neoprávněně použitým diskontům není potřeba nyní na VH podrobně řešit.

- o Akcionář p. Hejkal upozorňuje na str. 32 znaleckého posudku, kde je uvedeno, že se jedná o listinné akcie *na majitele*. Upozorňuje tímto na zvláštnost posudku.

**8. Proč je v současném posudku bod 6.1. Druhá skladba .... str. 12 datová skladba k 31.12.2019 stejná jako v minulém posudku k 31.12.2018?**

*Předseda VH přečetl odpověď: Do textu posudku byla skutečně omylem převzata tabulka z předchozí varianty. Nicméně ve výpočtech příloha 3, tabulka 3 je uvedena i použita tabulka majetku a závazků se správnými, aktualizovanými údaji. Změna tabulky v textu by neovlivnila konečný výsledek.*

**9. K jakému datu je srovnání v kapitole 6.5. Srovnání finančního zdraví s obdobnými závody str. 14, kde v posudku je odkud byly čerpány údaje?**

*Předseda VH přečetl odpověď: Srovnání vybraných ukazatelů obdobných závodů je ilustrativní údaj, který konečný výsledek neovlivňuje. Údaje byly zjištěny ve výkazech, zveřejňovaných ve sbírce listin Obchodního rejstříku. Vzhledem k tomu, že v době zpracování aktualizované verze ocenění nebyly údaje za rok 2019 ještě zveřejněny, bylo převzato srovnání z minulé verze posudku.*

- o Akcionář p. Licehamr protestuje proti nepřezkoumatelnosti posudku, v tomto znění: „*neboť údaje z dotazu nebyly v posudku zdrojově vysvětleny, nechápu, jak vedení společnosti mohlo odsouhlasit posudek*“. Předseda VH upozorňuje, že statutární ředitel a správní rada „*odsouhlasili*“ výši protiplnění, nikoliv posudek.

**10. Str. 15, Bod 6.6. předposlední odstavce, poslední věta, V roce 2019 byly dále vynaloženy finanční náklady / zejména úroky/ ve výši cca 2,4 mil. Kč. Je tento údaj správný? Dle předchozího posudku je částka stejná jako v roce 2018.**

*Předseda VH přečetl odpověď: Tento údaj je správný a náhodou se shoduje s předchozí verzí. V roce 2019 se skládá se z úroků (2.249 tis. Kč) a ostatních finančních nákladů (150 tis. Kč).*

**11. Str. 15, bod 7.1, Proč došlo v novém posudku k ponížení tržeb, než bylo v posudku původním?**

*Předseda VH přečetl odpověď: V novém posudku k ponížení tržeb (Výkonů) nedošlo. V obou posudcích viz příloha 2, tabulka 2 (původní verze) a příloha 2, tabulka 1 (aktualizovaná verze) jsou výkony promítány do budoucího finančního plánu 2% navýšením. V nové verzi se jejich výše pohybuje od 151 do 167 mil. Kč oproti původní verzi kde byly ve výši 149 – 165 mil. Kč. 2,1 % (navýšení) uváděná v textu původní verze posudku jsou nejspíše překlepem, který konečný výsledek neovlivňuje.*

**12. Str. 29, bod 9.1.3. Jakým způsobem dospěl znalec k diskontovaným koeficientům / stádo 15 %, nedokončená výroba 45 %, materiál, výrobky, zvířata 20 %, odběratelé 15 % / dále jakým způsobem dospěl znalec ke ztrátě z poskytnutých záloh 30 %? Jak vznikly ostatní režijní náklady 55 tis. Kč měsíčně? Prosím podkladové materiály a výpočet. / Mělo již být součástí posudku!**

*Předseda VH přečetl odpověď znalce: Je zřejmé, že v případě likvidace společnosti by došlo k výprodeji a zpeněžení mnohých majetkových hodnot hluboce pod pořizovací cenou, uváděnou v účetnictví. Ve skladech i dalších objektech jsou vedeny položky zásob, které bývají již často neprodejné, v účetnictví je vedena v polovině roku rozpracovaná výroba, jejíž konečná realizační hodnota může být u zemědělského podniku velmi sporná. U pohledávek využívají někteří dlužníci likvidace společnosti k neuhrazení svých závazků, protože likvidátor nemá dost času a kapacit k jejich soudnímu projednání atd. Exaktní metoda na výpočet likvidačních hodnot jednotlivých účetních analytik není a jejich odhad „položka po položce“ na místě by byl neúměrně nákladný a zdoluhavý proces. Proto spoléháme na odborný názor zpracovatele posudku, disponujícího dlouholetou praxí v oboru. Jistě lze argumentovat jinými pohledy na věc a můžeme tvrdit, že použité koeficienty jsou příliš velké či malé. Nicméně jejich použití redukuje v daném případě hodnotu majetku celkově o 8,5 %. Pokud bychom byli schopni koeficienty spočítat exaktně, pohybovali bychom se pravděpodobně v pásmu  $\pm 1,5$  % od uvedené výše, což by zřejmě za náklady oceňování majetku „kus po kuse“ nestálo.*

*Režijní náklady likvidace zahrnují osobní výdaje za asistenci likvidátora, náklady na posudky, cestovné, notářské poplatky, otop, pronájem kanceláře, pojištění atd. Protože celková hodnota této*

*položky činí necelé 1 % všech závazků, nebyla v posudku uvedena podrobnější specifikace a spoléhali jsme na intuitivní chápání této položky jeho případným čtenářem.*

- *Akcionář p. Licehamr protestuje, že posudek je nepřezkoumatelný, s tím, že „procenta/koefficienty vůbec nebyly zdrojově a podkladově vysvětleny a odkazy v posudku na intuitivní chápání je ubohost. Jak mají minoritní akcionáři intuitivně ověřovat vypovídatelnost posudku?“*

Předseda VH sdělil, že první sada dotazů ke znaleckému posudku je vyčerpána, žádné další dotazy k diskusi nebyly vzneseny.

----- na další straně -----

Předseda VH přečetl v celém znění podání akcionáře p. Kořenka, které je nazváno protest.

Představenstvo společnosti

REPROGEN, a.s., IČ: 46678450

se sídlem Planá nad Lužnicí, Husova 607, PSČ: 391 11

ID datové schránky: da7f2hs

---

Valná hromada společnosti svolaná na den 31.8.2020

### **PROTEST k bodu číslo 5. pořadu jednání valné hromady**

Předkládám protest proti tomu, že hlavním akcionářem předložený znalecký posudek číslo 2001-20/2020 ze dne 23.7.2020 zpracovaný ústavem kvalifikovaným pro znaleckou činnost – spol. INFO 7 – znalecká organizace, s.r.o., IČ: 44266154, obsahuje minimálně níže uvedené **závažné nedostatky**, a tedy tímto nedokládá přiměřené protiplnění v penězích ve smyslu ustanovení § 376, odst. 1, zákona č. 90/2012 Sb.

Výše přiměřeného protiplnění byla stanovena nesprávně **minimálně z níže uvedených důvodů**.

**V předloženém posudku úplně chybí nebo je chybně zpracováno následující:**

#### **Předmět a účel ocenění**

Znalec uvádí na str. 2 (Předmět a účel ocenění), na str. 4. (bod 1. Úvod), na str. 7 (bod 4. Předpoklady a omezující podmínky): „*Předmětem posudku je stanovení minimální výše protiplnění ... dle § 375 a násl. ZOK. Posudek je zpracován s přihlédnutím k stanovisku STAN/13/2005 ze dne 9.11.2005 ČNB, které se vztahuje na protiplnění při přechodu účastnických cenných papírů podle § 183j ObchZ, tím i k metodice ZNAL (verze 2.0, srpen 2004) ...*“

Účelem ocenění má být stanovení přiměřeného protiplnění na bázi spravedlivé hodnoty. Odkaz na obchodní zákoník (platný do 31.12.2013) je neaktuální, uvedené metodické stanovisko ČNB označené „ZNAL“ (verze 2.0, 8/2004) se nepoužívá řadu let. V roce 2014 ČNB vydala metodické stanovisko „Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE), verze 1.1.“

#### **Hledaná báze (kategorie, standard) hodnoty**

Není výslovně uvedena hledaná báze hodnoty. Znalec se soustředil pravděpodobně na kategorii „tržní hodnoty“ (viz str. 5. bod 2.4. Definice hodnoty, která je výsledkem znaleckého postupu). Toto je však chybný postup. Jediným správným přístupem pro daný účel ocenění je hledání „spravedlivé hodnoty“ (tzv. „equitable value“ - používáno od 1.1.2018; dříve pro tutéž kategorii termín „fair value“). V takovém případě nelze aplikovat žádné diskonty (přirážky) na úrovni „vytěšňovaného“ akcionáře.

**Strategická analýza**

Pokud znalec zpracoval povinnou část „Strategická analýza“ v rozsahu a v extrémně nízké kvalitě bodu 5. Analýza potenciálu oceňovaného závodu (str. 9-11), pak toto je naprosto nedostatečné. Pokud znalec není schopen v této povinné části kvalifikovaně vymezit relevantní trh a jeho parametry, pak stěží může porozumět segmentu, v němž oceňovaná společnost působí, a následně stanovit kvalifikované odhady / prognózy spojené s výnosovou metodou oceňování. Nejsou dostatečně identifikováni hlavní konkurenti podniku (je uveden pouhý výčet „šlechtitelských podniků“, ačkoliv **oceňovaná společnost je primárně zemědělským výrobním podnikem**). Nejsou kvantifikovány tržní podíly podniku. Chybí odhady podílů podniku do budoucnosti včetně zdůvodnění.

**Výnosová metoda ocenění - Metoda kapitalizovaných čistých výnosů (KČV) paušální metodou**

Znalec v bodu 8.3. na str. 21 uvádí: „V rámci tohoto posudku byla použita pro zjištění hodnoty závodu v případě menších účastí s nedoloženým podnikatelským záměrem ...“ Co to je za nesmyslný argument, tomuto nelze rozumět?!

K parametrické a výpočetní části použité u této metody - viz Příloha 1.

Znalec stanovil trvale odnímatelný čistý výnos očištěný o inflaci (z tohoto důvodu pak v kalkulované úrokové míře již neodečítá inflační míru - viz Tabulka 6 v části Přílohy 1). Není však zřejmé, jak dospěl k hodnotě trvale odnímatelného výnosu před odpisy ve výši 17,109 mil. Kč. Použití této metody ve finální fázi je velmi citlivé na vhodně stanovenou kalkulovanou úrokovou míru. V tomto případě znalec do kalkulované úrokové míry zahrnul přírážku „za sníženou likviditu“ ve výši 2,00%, přírážku „citlivost na konjunkturu“ ve výši 1,00% a přírážku „technologická rizika“ ve výši 1,00%. Jinými slovy, znalec významně negativně ovlivnil výsledek ocenění touto výnosovou metodou, když nepřiměřeně použil zmíněné přírážky, např. přírážka „za sníženou likviditu“ (akcií / podniku) je nesmyslná. Důkaz citlivosti lze provést snadno, odstraněním přírážky „za sníženou likviditu“ dostáváme tuto výnosovou hodnotu závodu a hodnotu 1 ks akcie:

$$HZ = TZ / i_s = 6\,247\,000 \text{ Kč} / 2,78\% = 6\,247\,000 / 0,0278 = 224\,712\,230 \text{ Kč}$$

$$H_{VK} = 224\,712\,230 \text{ Kč} + 443\,000 \text{ Kč (peníze)} - 65\,047\,000 \text{ Kč (závazky)} = 160\,108\,230 \text{ Kč}$$

$$\text{Hodnota 1 ks akcie} = 160\,108\,230 \text{ Kč} / 157\,296 \text{ ks} = 1.018 \text{ Kč}$$

**Výnosová metoda ocenění - Metoda DCF entity**

U výnosové metody DCF entity je určující vhodné nastavení prognózy / finančního plánu a diskontní míry. Plán nehodlám zásadně rozporovat, avšak ve stanovení diskontní míry použité následně ve výpočtech je velmi zásadní metodická chyba. Znalec při stanovení výše diskontní míry zahrnul rizikové přírážky „za menší společnost“ ve výši 0,50% a „sníženou likviditu“ ve výši 2,50%. Viz str. 28: „Z individuálních rizik byla volena pouze přírážka za menší společnost ve výši 0,50% a nižší likviditu ve výši 2,50“. Respektive, ve výpočtové části viz Příloha 2 – Tabulka 4.

Těmito nesmyslnými přírážkami byla výrazně zvýšena použitá diskontní míra, jejímž vlivem zjištěná současná i pokračující hodnota a následně celková výnosová hodnota závodu (viz Příloha 2, Tabulky 6-9) je výrazně snížena.

**Majetková metoda ocenění - Stanovení likvidační hodnoty**

Znalec v bodu 9.1.3. Substanční hodnota provozní části závodu uvádí mimo jiné:

„- nemovitý majetek - byl oceněn zvláštním posudkem, jehož dodatek s konečným vyčíslením odhadu je uveden v Příloze 4,

- movitý majetek - byl oceněn zvláštním posudkem, jehož dodatek s konečným vyčíslením odhadu je uveden v Příloze 5“

Pravděpodobně se jedná o Znalecké posudky č. 1998-17/2020 a č. 1999-18/2020 uvedené v bodu 4.2 Identifikace zdroje dat na str. 7-8. **Oba tyto znalecké posudky mají být plně k dispozici akcionářům, nestačí jen „sumarizace“ uvedená v Příloze 3 – Tabulky 1-3.**

Argument znalce v bodu 9.5 Návrh hodnoty předmětu ocenění na str. 31, citují: „... Proto použijeme korekci hodnoty akcie, zjištěné z hodnoty vlastního kapitálu přímou úměrou, koeficientem srážky na likviditu ve výši 25%“, je „finálním brutálním zásahem“ do výsledného ocenění touto metodou. Tento diskont je pro daný účel ocenění nepatřičný, mj. judikován soudními rozhodnutími i v České republice (viz Příloha: Křístek, L.: Znalecké ocenění, squeeze-out a Ústavní soud ČR. Oceňování 1/2019, str. 64-69, ISSN: 1803-0785).

V témže odstavci znalec také uvádí, citují: „Tato metoda odpovídá nižšímu průměru hodnot, doporučených odbornou literaturou (pro. Mařík 20-30%, prof. Damodaran 30-40%).“ Domnívám se, že znalec si popletl kategorii hodnoty a možné použití diskontů. V případě „spravedlivé hodnoty“, resp. pro daný účel ocenění („squeeze-out“), obě zmiňované autority **nikdy nedoporučovali** aplikovat tento typ diskontu. Anebo, znalec záměrně fabuluje.

U této metody je zásadní přecenění hlavních položek majetku (v tomto případě například: zemědělské pozemky s ohledem na jejich kategorii, strukturu a bonitu, nemovitý majetek, bioplynová stanice Chlebov). Bez dostupnosti výše odkazovaných 2 samostatných znaleckých posudků není možné, aby akcionář byl schopen posoudit **finální hodnoty** uvedené znalcem v Příloze 3 - Tabulce 3.

---

#### Rekapitulace:

Bilanční suma aktiv / pasív k 31.12.2019: 1.775 Kč na akcii

Bilanční suma aktiv / pasív k 31.05.2020: 1.819 Kč na akcii

Vlastní kapitál k 31.12.2019: 1.227 Kč na akcii

Vlastní kapitál k 31.05.2020: 1.208 Kč na akcii

**Znalec (s použitím výše identifikovaných závažných metodických nedostatků):**

- výnosová metoda KČV paušální metodou: 341 Kč na akcii

- výnosová metoda DCF entity: 279 Kč na akcii

- majetková metoda - likvidační: 586 Kč na akcii

Základní kapitál: 157 296 ks akcií (157 296 000 Kč)

Hlavní akcionář: 144 775 ks akcií (92,04 % ZK)

Ostatní akcionáři: 12 521 ks akcií (7,96 % ZK)

Potenciální výše škody / újmy způsobené ostatním akcionářům:

12 521 ks akcií x (1.208 Kč účetní hodnota k 31.5.2020 - 586 Kč) = 7 788 062 Kč

12 521 ks akcií x (1.819 Kč bilanční hodnota k 31.5.2020 - 586 Kč) = 15 438 393 Kč

Tj. potenciální výše škody / újmy se pohybuje mezi 7,8 mil. Kč - 15,4 mil. Kč.

**Znalecké posudky (včetně odkazovaných 2 samostatných znaleckých posudků) předložili:**

INFO 7 – znalecká organizace, s.r.o., IČ: 44266154, **ZP č. 2001-20/2020**

Ing. Radomil Kochánek, ZP č. 2001-20/2020

Ing. Ladislav Tokan, CSc., ZP č. 2001-20/2020

INFO 7 – znalecká organizace, s.r.o., IČ: 44266154, **ZP č. 1998-17/2020**

Ing. Radomil Kochánek, ZP č. 1998-17/2020

Ing. Jan Kochta, ZP č. 1998-17/2020

INFO 7 – znalecká organizace, s.r.o., IČ: 44266154, **ZP č. 1999-18/2020**

Ing. Radomil Kochánek, ZP č. 1999-18/2020

Ing. Jaroslav Ošlejšek, ZP č. 1999-18/2020

Ing. Bedřich Hrabánek, ZP č. 1999-18/2020

---

**Předložený znalecký posudek č. 2001-20/2020 z mého pohledu:**

- **není úplný, není komplexní a není vnitřně konzistentní** (tj. chybí řada povinných částí posudku)
- **není transparentní, není odůvodněný, není přezkoumatelný** (tj. s ohledem na výše uvedené závažné nedostatky)

---

Žádám, aby písemně předložený protest byl v plném rozsahu zřetelně přečten akcionářům přítomným na valné hromadě a zaprotokolován v zápise z valné hromady.

Děkuji.



akcionář

Ing. Petr Kořenek

Šestajovice, Myslivečkova 871, PSČ: 250 92

ID datové schránky: y8wwzij

Šestajovice, dne 25.8.2020

**Příloha:**

Křístek, L.: Znalecké ocenění, squeeze-out a Ústavní soud ČR. Oceňování 1/2019, str. 64-69, ISSN: 1803-0785

Předseda valné hromady oznámil, že příloha písemného podání, vzhledem k rozsahu, bude k nahlédnutí v Příloha č. 1 zápisu z jednání VH. Nikdo z akcionářů na čtení netrval, jen akcionář p. Kořenek podotkl, že je to škoda, protože (příloha) je velmi poučná.

Akcionář p. Kořenek opět vyzývá hlavního akcionáře, vzhledem k obsahu přílohy jeho podání, k neprohlásování bodu 5 jednání VH. Doporučuje všem přílohu přečíst. Znalce neomlouvá, že 15 let nesleduje vývoj znalecké metodiky, nezná judikatorní rozhodnutí nejvyššího soudu ani vyjádření ústavního soudu. Sděluje, že pokud bude vytěsnění prohlasováno, nepůjde pouze o přezkumné řízení (které je standardem) už kvůli nezvykle špatnému posudku. Hovoří k hlavnímu akcionáři, zda by bylo možné společnost za 63 mil. Kč prodat (doplňuje, že rozhodně by prodal za víc).



Předseda VH následně přečetl v celém znění podání akcionáře p. Pechance, které je nazváno protest.

Představenstvo společnosti  
REPROGEN, a.s., IČ: 46678450  
se sídlem Planá nad Lužnicí, Husova 607, PSČ: 391 11  
ID datové schránky: da7f2hs

-----

Valná hromada společnosti svolaná na den 31.8.2020

### **PROTEST k bodu číslo 5. pořadu jednání valné hromady**

Předkládám protest proti tomu, že hlavním akcionářem předložený znalecký posudek číslo 2001-20/2020 ze dne 23.7.2020 zpracovaný ústavem kvalifikovaným pro znaleckou činnost – spol. INFO 7 – znalecká organizace, s.r.o., IČ: 44266154, obsahuje minimálně níže uvedené **závažné nedostatky**, a tedy tímto nedokládá přiměřené protiplnění v penězích ve smyslu ustanovení § 376, odst. 1, zákona č. 90/2012 Sb.

Výše přiměřeného protiplnění byla stanovena nesprávně **minimálně z níže uvedených důvodů.**

**V předloženém posudku úplně chybí nebo je chybně zpracováno následující:**

#### **Předmět a účel ocenění**

Znalec uvádí na str. 2 (Předmět a účel ocenění), na str. 4. (bod 1. Úvod), na str. 7 (bod 4. Předpoklady a omezující podmínky): „*Předmětem posudku je stanovení minimální výše protiplnění ... dle § 375 a násl. ZOK. Posudek je zpracován s přihlédnutím k stanovisku STAN/13/2005 ze dne 9.11.2005 ČNB, které se vztahuje na protiplnění při přechodu účastnických cenných papírů podle § 183j ObchZ, tím i k metodice ZNAL (verze 2.0, srpen 2004) ...*“

Účelem ocenění má být stanovení přiměřeného protiplnění na bázi spravedlivé hodnoty. Odkaz na obchodní zákoník (platný do 31.12.2013) je neaktuální, uvedené metodické stanovisko ČNB označené „ZNAL“ (verze 2.0, 8/2004) se nepoužívá řadu let. **V roce 2014 ČNB vydala metodické stanovisko „Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE), verze 1.1.“**

#### **Hledaná báze (kategorie, standard) hodnoty**

Není výslovně uvedena hledaná báze hodnoty. Znalec se soustředil pravděpodobně na kategorii „tržní hodnoty“ (viz str. 5. bod 2.4. Definice hodnoty, která je výsledkem znaleckého postupu). Toto je však chybný postup. Jediným správným přístupem pro daný účel ocenění je hledání „spravedlivé hodnoty“ (tzv. „equitable value“ - používáno od 1.1.2018; dříve pro tutéž kategorii termín „fair value“). V takovém případě nelze aplikovat žádné diskonty (přirážky) na úrovni „vytěšňovaného“ akcionáře.

**Strategická analýza**

Pokud znalec zpracoval povinnou část „Strategická analýza“ v rozsahu a v extrémně nízké kvalitě bodu 5. Analýza potenciálu oceňovaného závodu (str. 9-11), pak toto je naprosto nedostatečné. Pokud znalec není schopen v této povinné části kvalifikovaně vymezit relevantní trh a jeho parametry, pak stěží může porozumět segmentu, v němž oceňovaná společnost působí, a následně stanovit kvalifikované odhady / prognózy spojené s výnosovou metodou oceňování. Nejsou dostatečně identifikováni hlavní konkurenti podniku (je uveden pouhý výčet „šlechtitelských podniků“, ačkoliv oceňovaná společnost je primárně zemědělským výrobním podnikem). Nejsou kvantifikovány tržní podíly podniku. Chybí odhady podílů podniku do budoucnosti včetně zdůvodnění.

**Výnosová metoda ocenění - Metoda kapitalizovaných čistých výnosů (KČV) paušální metodou**

Znalec v bodu 8.3. na str. 21 uvádí: „V rámci tohoto posudku byla použita pro zjištění hodnoty závodu v případě menších účastí s nedoloženým podnikatelským záměrem ...“ Co to je za nesmyslný argument, tomuto nelze rozumět?!

K parametrické a výpočetní části použité u této metody - viz Příloha 1.

Znalec stanovil trvale odnímatelný čistý výnos očištěný o inflaci (z tohoto důvodu pak v kalkulované úrokové míře již neodečítá inflační míru - viz Tabulka 6 v části Přílohy 1). Není však zřejmé, jak dospěl k hodnotě trvale odnímatelného výnosu před odpisy ve výši 17,109 mil. Kč. Použití této metody ve finální fázi je velmi citlivé na vhodně stanovenou kalkulovanou úrokovou míru. V tomto případě znalec do kalkulované úrokové míry zahrnul přírážku „za sníženou likviditu“ ve výši 2,00%, přírážku „citlivost na konjunkturu“ ve výši 1,00% a přírážku „technologická rizika“ ve výši 1,00%. Jinými slovy, znalec významně negativně ovlivnil výsledek ocenění touto výnosovou metodou, když nepřiměřeně použil zmíněné přírážky, např. přírážka „za sníženou likviditu“ (akcií / podniku) je nesmyslná. Důkaz citlivosti lze provést snadno, odstraněním přírážky „za sníženou likviditu“ dostáváme tuto výnosovou hodnotu závodu a hodnotu 1 ks akcie:

$$HZ = TZ / i_s = 6\,247\,000 \text{ Kč} / 2,78\% = 6\,247\,000 / 0,0278 = 224\,712\,230 \text{ Kč}$$

$$H_{VK} = 224\,712\,230 \text{ Kč} + 443\,000 \text{ Kč (peníze)} - 65\,047\,000 \text{ Kč (závazky)} = 160\,108\,230 \text{ Kč}$$

$$\text{Hodnota 1 ks akcie} = 160\,108\,230 \text{ Kč} / 157\,296 \text{ ks} = 1.018 \text{ Kč}$$

**Výnosová metoda ocenění - Metoda DCF entity**

U výnosové metody DCF entity je určující vhodné nastavení prognózy / finančního plánu a diskontní míry. Plán nehodlám zásadně rozporovat, avšak ve stanovení diskontní míry použité následně ve výpočtech je velmi zásadní metodická chyba. Znalec při stanovení výše diskontní míry zahrnul rizikové přírážky „za menší společnost“ ve výši 0,50% a „sníženou likviditost“ ve výši 2,50%. Viz str. 28: „Z individuálních rizik byla volena pouze přírážka za menší společnost ve výši 0,50% a nižší likviditu ve výši 2,50“. Respektive, ve výpočtové části viz Příloha 2 – Tabulka 4.

Těmito nesmyslnými přírážkami byla výrazně zvýšena použitá diskontní míra, jejímž vlivem zjištěná současná i pokračující hodnota a následně celková výnosová hodnota závodu (viz Příloha 2, Tabulky 6-9) je výrazně snížena.

**Majetková metoda ocenění - Stanovení likvidační hodnoty**

Znalec v bodu 9.1.3. Substanční hodnota provozní části závodu uvádí mimo jiné:

„- nemovitý majetek - byl oceněn zvláštním posudkem, jehož dodatek s konečným vyčíslením odhadu je uveden v Příloze 4,

- movitý majetek - byl oceněn zvláštním posudkem, jehož dodatek s konečným vyčíslením odhadu je uveden v Příloze 5“

Pravděpodobně se jedná o Znalecké posudky č. 1998-17/2020 a č. 1999-18/2020 uvedené v bodu 4.2 Identifikace zdroje dat na str. 7-8. **Oba tyto znalecké posudky mají být plně k dispozici akcionářům, nestačí jen „sumarizace“ uvedená v Příloze 3 – Tabulky 1-3.**

Argument znalce v bodu 9.5 Návrh hodnoty předmětu ocenění na str. 31, citují: „... Proto použijeme korekci hodnoty akcie, zjištěné z hodnoty vlastního kapitálu přímou úměrou, koeficientem srážky na likviditu ve výši 25%“, je „finálním brutálním zásahem“ do výsledného ocenění touto metodou. Tento diskont je pro daný účel ocenění nepatřičný, mj. judikován soudními rozhodnutími i v České republice (viz Příloha: Křístek, L.: Znalecké ocenění, squeeze-out a Ústavní soud ČR. Oцеňování 1/2019, str. 64-69, ISSN: 1803-0785).

V témže odstavci znalec také uvádí, citují: „Tato metoda odpovídá nižšímu průměru hodnot, doporučených odbornou literaturou (pro. Mařík 20-30%, prof. Damodaran 30-40%).“ Domnívám se, že znalec si popletl kategorii hodnoty a možné použití diskontů. V případě „spravedlivé hodnoty“, resp. pro daný účel ocenění („squeeze-out“), obě zmiňované autority **nikdy nedoporučovali** aplikovat tento typ diskontu. Anebo, znalec záměrně fabuluje.

U této metody je zásadní přecenění hlavních položek majetku (v tomto případě například: zemědělské pozemky s ohledem na jejich kategorii, strukturu a bonitu, nemovitý majetek, bioplynová stanice Chlebov). Bez dostupnosti výše odkazovaných 2 samostatných znaleckých posudků není možné, aby akcionář byl schopen posoudit finální hodnoty uvedené znalcem v Příloze 3 - Tabulce 3.

---

**Předložený znalecký posudek č. 2001-20/2020 z mého pohledu:**

- **není úplný, není komplexní a není vnitřně konzistentní** (tj. chybí řada povinných částí posudku)
- **není transparentní, není odůvodněný, není přezkoumatelný** (tj. s ohledem na výše uvedené závažné nedostatky)

---

Žádám, aby písemně předložený protest byl v plném rozsahu zřetelně přečten akcionářům přítomným na valné hromadě a zaprotokolován v zápise z valné hromady.

Děkuji.



akcionář  
Ing. Václav Pechanec  
Valašské Klobouky, Záhumení 679, PSČ: 766 01  
email: pechanec.vaclav@gmail.com  
ID datové schránky: 8sj6p2b

Valašské Klobouky, dne 27.8.2020

Ani přes výzvu předsedy valné hromady nebyly vzneseny dotazy ani připomínky k diskusi.

--- pokračování na další straně -----

**Předseda valné hromady přistoupil k hlasování o návrhu statutárního ředitele a správní rady, který byl přečten již před čtením písemných dotazů akcionářů, tedy o přechodu akcií na hlavního akcionáře:**

Informace o kvoru:

je přítomno 149 307 hlasů, což je 94,921 % hlasů všech akcionářů a valná hromada je tedy usnášeníschopná.

Potřebný počet hlasů pro schválení činí 141.567 hlasů (alespoň 90 % všech hlasů, dle ZOK § 382)

Předseda valné hromady vyzval akcionáře k hlasování.

**Výsledky hlasování:**

HLASOVÁNÍ 7.	Počet hlasů	% základního kapitálu
<b>CELKEM přítomno</b>	<b>149 307</b>	<b>94,921</b>
	<b>Počet hlasů</b>	<b>% ze všech hlasů</b>
<b>PRO</b>	<b>144 775</b>	<b>92,04</b>
<b>PROTI</b>	<b>4 532</b>	<b>2,881</b>
<b>ZDRŽEL SE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neplatné hlasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Návrh statutárního ředitele na přijetí usnesení valné hromady byl tedy přijat v předneseném znění.

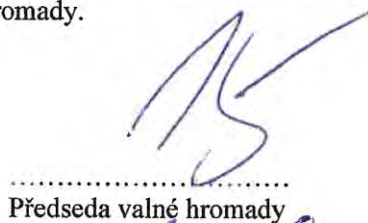
Akcionáři Hejkal, Licehamr, Kaspřík a Kořenek – žádají o zaslání vyhotoveného zápisu z valné hromady na dostupné e-mailové adresy.

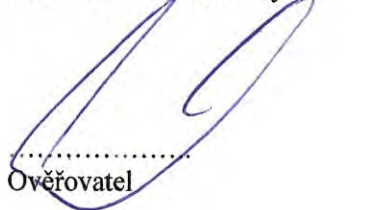
## ***K bodu 6 jednání valné hromady - Závěr***

Předseda valné hromady sdělil, že pořad jednání dnešní valné hromady byl vyčerpán, poděkoval za pozornost a v 14:10 ukončil jednání valné hromady.

  
.....  
Zapisovatel

  
.....  
Ověřovatel

  
.....  
Předseda valné hromady

  
.....  
Ověřovatel

## **Seznam příloh**

1. Citace, L. Křístek: Znalecké ocenění, squeeze a ústavní soud (z podání akcionáře Kořenka)

Příloha č. 1

L. Křístek: *Znalecké ocenění, squeeze-out a Ústavní soud ČR*

## Znalecké ocenění, squeeze-out a Ústavní soud ČR

Lukáš Křístek \*

### Úvod

Znalecké ocenění, respektive částka, kterou nabízí hlavní akcionář při nuceném přechodu účastnických cenných papírů ostatním akcionářům je středobodem procesu „vytěsnění“ či „squeeze-out“, neboli nuceném přechodu. O peníze jde až v první řadě, a v rámci squeeze-out to platí dvojnásob. Ocenění v procesu vytěsnění má své zvláštnosti, které nejsou znalecům a někdy ani advokátům známy. Což má za následek neúměrně dlouhé soudní řízení o právu na dorovnání, není-li poskytnuté protiplnění přiměřené hodnotě účastnických cenných papírů ke dni přechodu vlastnického práva na hlavního akcionáře (§ 390, odst. 1 zákona o obchodních korporacích, dále také ZOK).

V nedávné době Nejvyšší soud ČR vydal usnesení (29 Cdo 2025/2016) ve kterém shrnuje dosavadní judikaturu k výkladu přiměřenosti protiplnění při tzv. squeeze out. Následně se k squeeze out obšírně vyjadřuje v nálezu i ústavní soud (III. ÚS 647/15), kde se podrobně věnuje i dílčím otázkám. Článek si klade za cíl shrnout judikaturu při ocenění v rámci squeeze out, a ve světle judikátů upozornit na případné nesrovnalosti v člancích na dané téma v časopise *Oceňování* 2/2018.

### Vymezení squeeze-out

Anglický termín squeeze-out je slangovým výrazem pro nucený přechod účastnických cenných papírů, jak je definován v § 375 ZOK. Do 31. 12. 2013 upravoval tento institut obchodní zákoník v § 183i a následujících. Dalším termínem je vytěsnění. Jedná se v literatuře o synonyma. O tomto institutu pojednává Směrnici Evropského parlamentu a Rady ES 2004/25/ES Úřední věstník EU. Zvláštní vydání 2004. Kap. 17, sv. 002 známá jako Třináctá směrnice. Která byla do našeho právního řádu implementována právě původním § 183i a násl. Obchodního zákoníku. Je otázkou, zdali byla implementovaná právě tato směrnice, nebo zdali nebyl Akcionář, který vlastní akcie o souhrnné jmenovité hodnotě alespoň 90 % základního kapitálu společnosti se kterými je spojen 90 % podíl na hlasovacích právech, má právo (nikoli povinnost) převzít od ostatních akcionářů jejich akcie. Musí s tím souhlasit valná hromada, na které má ovšem akcionář více než 90 % podíl na hlasovacích právech. Hlavní akcionář na své náklady nechá pořídit znalecký posudek stanovující částku za akcii. Částka musí představovat přiměřené protiplnění. Minoritní akcionáři tak obdrží místo svých akcií peníze. I kdyby obdrželi nepřiměřeně nízké protiplnění, přestávají být akcionáři. Mají právo na dorovnání, není-li poskytnuté protiplnění přiměřené hodnotě účastnických cenných papírů ke dni přechodu vlastnického práva na hlavního akcionáře (§ 390, odst. 1 ZOK).

Majoritní (hlavní) akcionář platí znalce, který znalecky určuje, jakou částku obdrží minoritní akcionáři. Jeho hlasy (více než 90 %) je na valné hromadě schvalován squeeze-out. Je zde značné riziko, že navrhovaná částka nepředstavuje přiměřené protiplnění. Na druhou stranu minoritní akcionáři mohou mít nereálné požadavky či nereálná očekávání ohledně ceny akcií. Výsledkem je velká pravděpodobnost, že bude soudně napadena výše přiměřeného protiplnění. Jak se má tato výše znalecky počítat, je hlavní náplní článku. Protože daná

\* JUDr. Ing. Lukáš Křístek, MBA – jednatel znaleckého ústavu Moore Stephens ZNALEX, s. r. o., děkuji tímto Ing. Barboře Jirákové ze společnosti Moore Stephens ZNALEX, s. r. o. za převod článku do formátu vyžadovaného redakcí.

matérie má i své filosofické aspekty (otázka spravedlivosti), nejdříve popíšeme smysl institutu.

### Smysl squeeze-out

Squeeze-out lze uskutečnit jen u akciové společnosti, tedy u kapitálové společnosti (nikoli u osobních společností). Zde akcionář není povinen se osobně účastnit na společnosti. Akciové společnosti mají také největší význam pro ekonomiku. Stát má zájem na snižování transakčních nákladů a bezproblémovém fungování ekonomiky i obchodních společností. Předpokládá se, že při velké koncentraci vlastnictví (90 % podíl ve společnosti) hlavním akcionářem, mají minoritní akcionáři jen velmi omezené možnosti aktivní účasti na akciové společnosti a faktickém vykonávání práv. Vlastnictví akcií má význam jen jako investice (tuto větu si zapamatujeme pro další výklad). Majoritní (hlavní) akcionář nese největší měrou náklady typu organizování valných hromad, či informační povinnosti. Tyto náklady mohou do budoucna odpadnout. Důvody squeeze-out jsou mimoprávní – ekonomické. Mají být promítnuty uvedené úspory do ocenění? Základem squeeze-out je ekonomická úvaha „vykupujícího hlavního akcionáře, zda se mu taková transakce vyplatí. S ohledem na pouze ekonomický rozměr této problematiky, redukováný na investiční aspekt, to však znamená také to, že např. na rozdíl od vyvlastnění rodinného domku nebude přihlížet k citovým aspektům, sociálním vazbám a důsledkům, i když takové aspekty nejsou přímo vyloučeny (penzijní fond jako minoritní akcionář, ochránci životního prostředí v akciové společnosti, která je hrozbou pro životní prostředí).“ (bod 67 Pl. ÚS 56/05 ze dne 27.3.2008)

Na druhou stranu je pravdou, že institut squeeze-out se velmi blíží vyvlastnění. Akcionář je zbaven akcií, proti své vůli. Má být tento aspekt zohledněn v ocenění?

### Plenární nález ústavního soudu (Pl. ÚS 56/05 ze dne 27. 3. 2008)

Ústavní soud se zabýval otázkou, zdali je zbavení majetku proti vůli jeho vlastníka v souladu s ústavou. Plenárním nálezem (Pl. ÚS 56/05 ze dne 27.3.2008) konstatoval, že ano, protože minoritní akcionář má právo na přiměřené protiplnění. Toto protiplnění je stanoveno odborníkem (znalcem nezávislým a nepodjatým, jak stanovuje zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb.). A je možnost soudního přezkumu. Konkrétně ústavní soud uvedl, že „Přiměřenost značí požadavek přihlídnout ke všem podstatným okolnostem v souvislosti s nuceným výkupem. To znamená, že je z pohledu zákona vyloučeno, aby byla stanovena subjektivně. Jen to by mohlo vést k rozhodnutí o neústavnosti takové právní úpravy. To, že obchodní zákoník chápe tento pojem jako návod k objektivnímu hodnocení, plyne již z toho, že počítá s jejím soudním přezkumem; cena stanovená nikoli na základě objektivních kritérií by se vymykala soudnímu přezkumu.“ (bod 66)

Dále ústavní soud sdělil, že „s ohledem na okolnosti výkupu spojeného se zásahem do vlastnického práva se přiměřenost ceny kótovaných akcií nikdy nemůže pohybovat pod hranicí tržní ceny.“ (bod 68)

A také dovodil, že „soud nemůže výši protiplnění napadeného minoritním akcionářem snížit.“ (bod 68)

Dále v bodě 77 ústavní soud odkazuje na budoucí soudní praxi a judikaturu. Předpokládá, že Nejvyšší soud ČR bude sjednocovat judikaturu. Nakonec ústavní soud uvádí, že není vyloučeno, že se bude situací zabývat i v budoucnu v rámci posuzování konkrétního případu.

## Použité metody ocenění

Je na zadavateli nebo na znalci, jakou metodu použije? K této otázce se jasně vyjádřil ústavní soud (III. ÚS 647/15) v bodě 32. „*Ústavní soud přisvědčil názoru Nejvyššího soudu v tom ohledu, že volba oceňovací metody je (v zásadě) záležitostí odbornou, stejně jako to, jakým způsobem bude zvolená oceňovací metoda aplikována (srov. Bod 66 nálezu Ústavního soudu ze dne 27. 3. 2008 sp. Zn. Pl. ÚS 56/05 – je věcí praxe, jaká kritéria hodnocení si vyvine, kdy jde i v zahraničí o věc state of art, z novější odborné literatury souhlasně např. Šuk, P. in Štenglová, I. A kol. Zákon o obchodních korporacích. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 640-641). Soud tedy není povinen rozhodnout, jaká metoda má být pro stanovení hodnoty podniku použita.*“

**Je na znalci, aby vybral správnou metodu ocenění. Výběr metody bude odvislý od analýzy společnosti, která je předmětem ocenění.**

## Báze (kategorie) hodnoty

Znalci se často dožadují, aby zadavatel sdělil, jakou bázi hodnoty mají stanovit. Přičemž volba báze hodnoty předznamenává další postup znalce. Respektive předznamenává, zdali bude v ocenění zohledněna nedobrovolnost transakce. Báze hodnoty je závislá na účelu ocenění a také na subjektu z hlediska, kterého je určována (bod 28 nálezu III. ÚS 647/15).

Ústavní soud vidí podobnost mezi přiměřeným protiplněním v rámci vytěsnění a náhradou při vypořádání podílového spoluvlastnictví. Základem pro stanovení náhrady za vypořádání spoluvlastnictví je cena celé věci, nikoli cena, za kterou by bylo možno spoluvlastnický podíl zpeněžit. Existence spoluvlastnictví není důvodem pro snížení ceny. Skutečnost, že předmětem ocenění je pouze menšinový podíl nehraje roli. Zde se ústavní soud odvolává na spravedlivou hodnotu a literaturu, kdy „*standardem hodnoty není pro soudní řízení „spravedlivá tržní hodnota“, ale „spravedlivá hodnota“. Pro zmíněné účely je pojem spravedlivá hodnota v USA téměř jednomyslně zakotven jako právní pravidlo přímo v právních předpisech; nejde o standard spravedlivé tržní hodnoty, při němž se tradičně používají diskonty za menšinu a za obchodovatelnost.*“ (Zima, 2016, s. 140)

Ústavní soud v bodě 29, 31 a 34 nálezu III. ÚS 647/15 dovodil, že má **při ocenění v rámci squeeze-out má být použita spravedlivá hodnota (fair či přesněji equitable value) a nikoli tržní hodnota.**

Kdy v bodě 31 uvádí „*Obdobně jako přírážku za minoritu, která zohledňuje stupeň kontroly podniku konkrétního akcionáře a kterou (nejsou-li pro to nějaké mimořádné důvody) v případě vytěsnění menšinových akcionářů uplatnit nelze, neboť výsledkem by nebyla spravedlivá, ale tržní hodnota menšinového podílu, je třeba posuzovat přírážku za obchodovatelnost příslušného účastnického cenného papíru.*“

**Při squeeze-outu má znalec oceňovat na bázi spravedlivé hodnoty.**

## Přírážky snižující ocenění nejsou důvodné

Při ocenění pro squeeze-out **nelze použít přírážku za minoritu.** Ústavní soud toto zdůvodnil podobností náhrady za odejmutí akcií s náhradou při vypořádání podílového spoluvlastnictví. Základem pro vypořádání je v obou případech ocenění celé věci. Existence spoluvlastnictví není důvodem ke snížení takto stanovené ceny – viz odstavec č. 29 nálezu ústavního soudu III. ÚS 647/15. Přírážku by odůvodňovaly jen „mimořádné“ důvody.

Ústavní soud odmítá přírážku za obchodovatelnost v odstavci 31 nálezu ústavního soudu III. ÚS 647/15 slovy: „*V případě vytěsnění menšinových akcionářů jde o nucenou*



*transakci, kde osoba prodávajícího a kupujícího je předem známa, a tudíž není třeba vyhledávat toho, kdo by příslušný cenný papír odkoupil (tou je takto kvalifikovaný vlastník, tedy většinový akcionář), a žádné dodatečné náklady tak v souvislosti s prodejem nevznikají. Vzhledem k tomu není důvod hodnotu podílu touto cestou snižovat.“ Pravdou je, že po dalším podrobnějším zdůvodnění uvádí, že „Vzhledem k tomu, že není možné předjímat všechny situace, které by mohly v praxi nastat, nelze ani použití přírážky za (omezenou) obchodovatelnost zcela vyloučit, nicméně takový postup bude spíše výjimečný, přičemž se musí opírat o racionální důvody.“*

### Judikáty, časová působnost a informace po datu ocenění

V rámci znaleckého oceňování se uplatňuje zásada, že mohou být použity jen informace známé k datu ocenění. To je obecná zásada při rozhodování. Nemožno při rozhodování použít informaci, která bude existovat až v budoucnu. Na tuto zásadu se retrospektivně zapomíná. V literatuře se označuje jako „zkreslení zpětného pohledu“ (Kahneman, 2012, s. 217-218) či „retrospektivní zkreslení“ (Taleb, 2011, s. 28 a s. 320). V oceňování se používá jako zásada komplexnosti. Tuto zásadu přebírá i ústavní soud<sup>1</sup>. Zásada má však výjimky, respektive neplatí na řešení otázek právních. Protože téma by vydalo na samostatný článek, dále jen stručně.

Slovní obrat „informace k datu ocenění“ není přesný. Lepším obratem je „skutečnosti známé k datu ocenění“. Skutečnosti znamenají otázky skutkové (questio facti). Informace mohou mít i právní povahu, mohou se týkat otázek právních (questio iuris).

Právní otázky jsou řešeny v soudních rozhodnutích. Například judikát ústavního soudu III. ÚS 647/15 uvádí v odstavci 31, že není možno v rámci přiměřeného protiplnění snižovat ocenění přírážkou za (malou) obchodovatelnost. Ústavní soud sdělil tento názor dne 27. 11. 2018. Má se tento názor uplatňovat i na znalecké ocenění (a částky za 1 akcii tam uvedené) vyhotovené před tímto datem?

Ano, má a musí. Protože pokud by se tak nestalo, soudní případ zase „doputuje“ před ústavní soud, a ten rozhodne v souladu s minulou judikaturou. Takže by se jen prodlužoval soudní případ. Proto už prvoinstanční soud musí zohlednit judikaturu včetně judikatury ústavního soudu.

Vlivem pozdější judikatury může být posudek – respektive ocenění v posudku – nepoužitelný. I když znalec přihlédl ke všem jemu známým okolnostem k datu ocenění.

Pokud soud zjistí, že posudek je v rozporu s nálezem ústavního soudu, měl by zadat jeho přepracování. Respektive by měl určit, jak má znalec v souladu s judikaturou postupovat.

Použití přírážek či srážek za omezenou obchodovatelnost či diskont za minoritu je otázkou právní a nikoli skutkovou, „neboť její řešení závisí na výkladu (právního) pojmu „přiměřené protiplnění“ – odstavec 33 nálezu III. ÚS 647/15.

### Judikáty Nejvyššího soudu ČR

Výše uvedené informace vychází z názorů ústavního soudu. Problémem squeeze-outu se v rámci normálního soudnictví zabývá na nejvyšší úrovni Nejvyšší soud ČR, který svou judikaturu shrnul v usnesení 29 Cdo 2025/2016-1513 ze dne 29. 5. 2018. Jedná se o konstantní judikaturu nejvyššího soudu (srovnej rozsudek NS ČR ze dne 26. 4. 2018, sp. Zn. 29 Cdo 3024/2016 a judikaturu v něm citovanou).

<sup>1</sup> Nález Ústavního soudu, III. ÚS 647/15, odst. 39

## L. Klístek: Znalecké ocenění, squeeze-out a Ústavní soud ČR

Pro ocenění jsou důležité tyto body:

- metodu ocenění volí znalec s ohledem na poměry dotčené společnosti
- určení hodnoty podniku společnosti je otázkou skutkovou, kterou řeší znalec
- určení přiměřené výše protiplnění je otázkou právní, kterou řeší soud
- v rámci přiměřeného protiplnění nemůže být uplatněn diskont (srážka) za likviditu či minoritu
- poskytované protiplnění musí odpovídat hodnotě investice minoritního akcionáře
- protiplnění za akcie nesmí být nižší než tržní cena akcií předcházející vytěsnění, zle-li ji objektivně určit.

### Převod jmění na společníka

Institut „převzetí jmění hlavním akcionářem“ je upraven v Zákonu o přeměnách obchodních společností a družstev, zákon č. 125/2008 Sb. v § 354 – 359. Ekonomický smysl je stejný jako u squeeze-out. Proto se domnívám, že co platí pro squeeze-out, platí mutatis mutandis i pro převod jmění na společníka.

### Články v Oceňování 2/2018 na dané téma

Pro znalce je to téma zajímavé. V časopise Oceňování 2/2018 vyšla hned dva články, které se tématem zabývají. Číslo časopisu vyšlo ještě před publikací judikátu ústavního soudu. Takže autoři nemohli své názory s nálezem konfrontovat. Je vhodné zmínit některé teze článků, aby čtenář (znalec) mohl učinit názor, jak má při ocenění ve squeeze-out postupovat.

Prvním článkem je „Squeeze-out a spravedlivá hodnota“ autorů Pavel Kohoutek, Tomáš Podškubka, Jiří Hlaváč in Oceňování 2/2018, s. 3 a následující. Názory publikované v článku jdou proti nálezu ústavního soudu. Autoři uvádí, že „Podle našeho názoru za současné legislativy a metodických postupů by znalec jakožto ekonomický odborník neměl tzv. spravedlivou hodnotu používat.“ Ústavní soud dovedl opak.

Dále autoři uvádí „Pojem spravedlivá hodnota a její možné použití jaké báze hodnoty při ocenění je v české praxi podle našeho názoru na počátku diskuse.“ Vidím to jinak. Diskuse probíhala mnoho let a to v rámci soudních řízení, kdy znalci různých účastníků řízení argumentovali. A soudy podle argumentace rozhodovaly. Až nakonec ústavní soud rozhodl, že má být použita spravedlivá hodnota. Tím diskuse na dané téma končí.

Autoři také nedoporučují, „aby dosažení „spravedlnosti“ bylo řešeno nepoužitím přírážky za velikost společnosti nebo přírážky za likviditu.“ Ústavní soud má jiný názor – jeho zdůvodnění je uvedeno výše.

Druhý článek, který se i daným tématem zabýval je „K vybraným problémům oceňování majetku s důrazem na oceňování podniku“ autorů Miloš Mařík, Pavla Maříková in Oceňování 2/2018, s. 29 a následující.

Zde se autoři zabývají i tématem tržní a spravedlivé hodnoty v případě povinných nabídek převzetí a squeeze-out. Navrhují tři možné varianty. Přičemž jejich Varianta 3 je variantou, kterou nastínil i ústavní soud. Autoři v ní navrhuje stanovit spravedlivou hodnotu podniku (bez dalších srážek např. za velikost a obchodovatelnost). Z takto stanovené hodnoty má být vypočten alikvotní podíl (neuplatní se srážka za minoritu). Výsledkem je spravedlivá hodnota. Vidím zde prolnutí právního myšlení (nález ústavního soudu) s myšlením znalců-oceňovatelů (varianta č. 3).

## **Závěr**

Judikatura ústavního soudu (a obdobná judikatura nejvyššího soudu) nám pro ocenění squeeze-outu sděluje toto:

- je na znalci, jakou metodu ocenění vybere, výběr metody musí být odvislý od analýzy společnosti, která je předmětem ocenění
- znalec má oceňovat na bázi spravedlivé hodnoty
- nelze použít přírážku za minoritu či za obchodovatelnost, výjimka musí být zdůvodněna
- protiplnění musí odpovídat hodnotě investice minoritního akcionáře
- protiplnění nesmí být nižší než tržní cena akcie

Ústavní soud posunul judikaturu v oblasti, která je obvykle považována za velmi odbornou a soudu vzdálenou. Judikatura nepochybně přispěje k zrychlení soudního jednání ve věcech stanovení přiměřené ceny. K obdobným závěrům nezávisle dospěli i znalci z oboru oceňování. Problém typu hodnot a přírážek při squeeze-out je vyřešen.

## **Literatura:**

- [1] Zima, P. (2016): *Oceňování podniků v právní praxi*. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-623-4.
- [2] Kahneman, D. (2012): *Myšlení: rychlé a pomalé*. Brno: Jan Melvil. ISBN 978-80-87270-42-4.
- [3] Taleb, N. (2011): *Černá labuť: následky vysoce nepravděpodobných událostí*. Praha: Paseka. ISBN 978-80-7432-128-3.