
UDI CEE A.S.

REPORT O OMEZENÉ PRÁVNÍ PROVĚRCE (due diligence)

vypracovaný

společností

PRK Partners s.r.o., advokátní kancelář

17. 9. 2018

OBSAH

1. ÚVOD.....	3
1.1 Účel Reportu.....	3
1.2 Rozsah přezkumu.....	4
1.3 Důvěra; mlčenlivost	5
1.4 Omezení a výhrady.....	5
2. DEFINICE	6
3. ZJIŠTĚNÍ.....	7
Příloha č. 1 PŘEDPOKLADY A VÝHRADY	17

1. ÚVOD

1.1 Účel Reportu

Tento report (dále jen "**Report**") shrnuje výsledky právních zjištění učiněných společnostmi PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář (dále jen "**PRK**") v průběhu omezené právní prověrky společností UDI CEE a.s. se sídlem na adrese Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO: 073 96 422, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 23764 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), a jejích dceřiných společností (i) EUDI REAL s.r.o. (IČO: 279 53 343), ve které drží 75% podíl, a (ii) UDI ALFA DOO BEOGRAD (společnosti založené a existující dle srbského práva se sídlem v Republice Srbsko a identifikačním číslem: 21328154), ve které drží 100% podíl (dále jen "**Dceřiné společnosti**"), provedené v souvislosti se záměrem veřejně nabízet až 587.000 kusů akcií Emitenta prostřednictvím platformy START – Veřejná nabídka organizované Burzou cenných papírů Praha, a.s. (dále jen "**Transakce**").

Report byl vypracován výhradně pro potřeby Emitenta a jeho jediného akcionáře, společnosti UDI CEE Invest a.s. (IČO: 276 25 711) (dále jen "**Klient**"), pro účely zamýšlené Transakce.

V souvislosti s Transakcí Česká národní banka schválila svým rozhodnutím rozhodnutím č. j. 2018/108901/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00058/CNB/572 ze dne 14. 9. 2018, které nabylo právní moci dne 15. 9. 2018, prospekt akcií Emitenta (dále jen "**Prospekt**"). Emitent uveřejnil Prospekt na své internetové stránce www.urban-developers.com v sekci Pro investory.

Výrazy zde nedefinované mají význam uvedený v Prospektu.

Tento Report nelze považovat za právní stanovisko ani za komplexní právní radu, jak postupovat v konkrétním případě s ohledem na prověřované záležitosti.

Report se omezuje pouze na právní přezkum v rozsahu dohodnutém s Klientem a nezabývá se žádnou jinou problematikou. Report neobsahuje zejména následující informace:

- (a) komentáře/stanoviska k hodnotě Emitenta a Dceřiných společností;
- (b) komentáře/stanoviska týkající se založení, existence a korporátního postavení společnosti UDI ALFA DOO BEOGRAD a jakýchkoli záležitostí řídicích se srbským nebo jiným zahraničním právem;
- (c) komentáře/stanoviska k vedení účetnictví, k účetním závěrkám, daňovým odhadům nebo k finančnímu postavení Emitenta a Dceřiných společností (ani k jakýmkoli číslům či závěrům uvedeným v Prospektu, které z účetnictví, účetních závěrek, odhadů či finančního postavení vycházejí); nebo
- (d) jakékoli investiční či jiné doporučení ohledně akcií Emitenta.

Prověrka se omezuje výhradně na následující specifické oblasti uvedené v Prospektu.

- (a) významné korporátní záležitosti;
- (b) významné smlouvy (ve smyslu Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen "**Nařízení**") a informace o významných obchodních partnerech;
- (c) informace o jmění Emitenta a Dceřiných společností (majetek a dluhy);
- (d) právo duševního vlastnictví;
- (e) významné zaměstnanecké otázky;
- (f) významné soudní a jiné spory, arbitráže a správní řízení; a
- (g) informace o pojištění a platných pojistných smlouvách.

1.2 Rozsah přezkumu

Report jsme vypracovali výhradně v rozsahu vyžadovaném Nařízením pro účely zpracování Prospektu, a to na základě:

- (a) dokumentů, které nám poskytl Klient dle jemu zasláního due diligence seznamu potřebných dokumentů, a v souvislosti s tím získaných doplňkových informací;
- (b) dokumentů a informací, které jsme měli k dispozici z naší činnosti právního poradce při založení a vzniku Emitenta;

(dále jen "**Dokumenty**").

Pokud není v tomto Reportu výslovně uvedeno jinak, neprováděli jsme žádná šetření a ověřování informací či údajů ve veřejných rejstřících, veřejných seznamech a veřejně přístupných databázích, ani jsme jinak neprověřovali informace, které nejsou součástí Dokumentů. Neprověřovali jsme nijak pravdivost či úplnost Dokumentů, ani zda existují či neexistují jiné dokumenty, informace či skutečnosti, které nám nebyly výslovně sděleny či předány, které mohou mít vliv na tento Report.

Cílem Reportu není poskytnout přehled o podnikání Emitenta nebo jeho Dceřiných společností.

Právní prověrka řeší výlučně otázky českého práva a nevěnuje se otázkám spadajícím do působnosti cizího práva (to platí zejména o stavu a záležitostech společnosti UDI ALFA DOO BEOGRAD založené a existující podle srbského práva).

1.3 Důvěra; mlčenlivost

Tento Report je důvěrný. Report je určen pouze Klientovi. Nikdo jiný není oprávněn tento Report využít nebo se na něj spoléhat. Pokud jde o obsah Reportu, právní odpovědnost vůči jiné osobě než Klientovi je vyloučena.

Zjištění uvedená v Reportu nelze bez našeho písemného souhlasu využít k jinému účelu, než pro který byl vypracován, Report nebo některá jeho část se nesmí kopírovat nebo být předána jiným osobám než Klientovi a Burze cenných papírů Praha, a.s., pro účely uveřejnění Reportu na nezbytnou dobu dle burzovních pravidel pro trh START.

1.4 Omezení a výhrady

V souladu s pokyny Klienta jsme rozsah právní prověrky omezili, jak je stanoveno výše.

Report vychází z našich standardních předpokladů a je poskytován s výhradami uvedenými v příloze 1 Reportu.

2. DEFINICE

Pro účely Reportu byly použity následující definice a zkratky:

Emitent	znamená společnost UDI CEE a.s.
Klient	znamená společnost UDI CEE Invest a.s.
Dceřiné společnosti	znamenají společnosti EUDI REAL s.r.o. (založenou a existující podle českého práva) a UDI ALFA DOO BEOGRAD (založenou a existující podle srbského práva)
Dokumenty	znamená podkladové dokumenty a informace, které jsme měli k dispozici pro účely vypracování příslušných částí Prospektu, ke kterým se vyjadřuje tento Report
Report	znamená tento report o právní prověrce
Transakce	znamená veřejnou nabídku až 587.000 kusových akcií Emitenta prostřednictvím platformy START – Veřejná nabídka organizované Burzou cenných papírů Praha, a.s.
PRK	znamená PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář, IČO: 266 92 392, se sídlem Jáchymova 26/2, Staré Město, Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka C 87708

Výrazy zde nedefinované mají význam uvedený v Prospektu.

3. ZJIŠTĚNÍ

Obdrželi jsme zadání připravit Report, který se bude vyjadřovat výhradně k obsahu Prospektu a jeho souladu s Dokumenty, bez podrobnějšího shrnutí obsahu Dokumentů. K jednotlivým bodům nepodáváme žádná doporučení.

Vzhledem k takto omezenému rozsahu tak nemůže být účelem tohoto Reportu poskytnout všeobecný a vyčerpávající přehled a popis právních záležitostí, které by mohly mít jakýkoli vliv na existenci či činnost Emitenta nebo Dceřiných společností nebo které by mohly být předmětem zájmu potenciálních investorů do akcií Emitenta.

V souladu se zadáním od Klienta potvrzujeme, že v průběhu našeho zkoumání Dokumentů a přípravy tohoto Reportu nic nenasvědčovalo ani nenasvědčuje tomu, že by informace uvedené níže v této části 3 převzaté z konečné verze Prospektu byly v rozporu s informacemi, které jsme viděli a zkoumali v Dokumentech.

(A) Významné korporátní záležitosti

Níže je vždy uveden text z Prospektu, ke kterému se vztahuje naše zjištění uvedené výše.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Historie a vývoj Emitenta

<i>Obchodní firma:</i>	UDI CEE a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. B 23764
<i>IČO:</i>	073 96 422
<i>Datum vzniku:</i>	Emitent vznikl dne 24. 8. 2018; Emitent byl založen na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost dle českého práva
<i>Právní řád:</i>	Emitent a její dceřiná společnost EUDI REAL s.r.o. se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen " NOZ "), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen " ZOK "), zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dceřiná společnost UDI ALFA DOO BEOGRAD se při své činnosti řídí srbskými právními předpisy, zejména zákonem o společnostech č. 36/11 a 99/11 (Official Gazette of the Republic of Serbia, No. 36/11, 99/11).
<i>Sídlo:</i>	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 222 741 912
<i>e-mail:</i>	info@urban-developers.com
<i>Webová adresa:</i>	https://www.urban-developers.com/

Emitent vznikl dne 24. 8. 2018 podle českého práva jako česká akciová společnost s na základě zápisu Emitenta v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 23764 vedenou Městským soudem v Praze.

...

V rámci UDI Group je Emitent účelově založenou společností držící 75% majetkový podíl ve společnosti EUDI REAL s.r.o. a 100% majetkový podíl v UDI ALFA DOO BEOGRAD. EUDI REAL s.r.o. je účelová společnost, jejíž hlavní činností je development logistického areálu Ostředek nacházejícího se v blízkosti exitu 34 dálnice D1, katastrální území Ostředek. UDI ALFA DOO BEOGRAD je rovněž účelová společnost, jejíž hlavní činností je development residenčního projektu KURIR v srbském Bělehradě.

...

PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Hlavní činnosti

Podle zápisu v obchodním rejstříku předmět činnosti Emitenta představuje "Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona" a "Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor", přičemž předmětem činnosti Emitenta je držba vlastnických podílů ve společnostech EUDI REAL s.r.o. a UDI ALFA DOO BEOGRAD.

...

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Struktura Skupiny je následující (vlastnickým podílům odpovídá vždy i podíl na hlasovacích právech):

[graf ze strany 52 Prospektu]

SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

Emitent zřídil dualistický systém struktury společnosti. Orgány Emitenta jsou valná hromada akcionářů jako nejvyšší orgán, představenstvo a dozorčí rada. Ustavení, složení a pravomoc těchto orgánů vymezují stanovy a platné právní předpisy.

Nikdo ze současných členů představenstva ani dozorčí rady nevykonává hlavní činnosti mimo svou činnost pro Emitenta, která by mohla mít význam pro posouzení Emitenta.

Představenstvo, jako řídicí orgán společnosti, trvale dbá na zvyšování standardů správy a řízení společnosti. Činnost členů představenstva je v první řadě podmíněna zákonnými požadavky.

...

Mezi členy řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení společnosti neexistují příbuzenské vztahy.

Pracovní adresa členů představenstva a dozorčí rady Emitenta je sídlo Emitenta.

Představenstvo

Obchodní vedení Emitenta, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má jednoho člena. Člena představenstva volí a odvolává valná hromada. Funkční období členů představenstva je pětileté. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společnosti.

Členem představenstva k datu vyhotovení Prospektu je:

Ing. Radek Menšík, předseda představenstva
Datum uplynutí funkčního období: 24. 8. 2023
Období, v němž osoba funkci vykonávala: 24. 8. 2018 – dosud

...

Dozorčí rada

Dozorčí rada Emitenta má dva členy. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je [pětileté]. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Dozorčí rada zasedá dle potřeb společnosti.

Členem dozorčí rady Emitenta k datu Prospektu je:

Petr Valenta, předseda dozorčí rady
Datum uplynutí funkčního období: 24. 8. 2023
Období, v němž osoba funkci vykonávala: 24. 8. 2018 – dosud

...

Libor Táborský, člen dozorčí rady
Datum uplynutí funkčního období: 24. 8. 2023
Období, v němž osoba funkci vykonávala: 24. 8. 2018 – dosud

...

POSTUPY PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY

Emitent ani jeho dceřiné společnosti neuzavřeli (s výjimkou společnosti EUDI REAL s.r.o. a pracovní smlouvy s Ing. Radkem Menšíkem) se členy představenstva, dozorčí rady ani s jednatelem od vzniku Emitenta do současné doby žádné pracovní smlouvy. Z pracovní smlouvy s panem Menšíkem neplyne žádná výhoda při ukončení zaměstnání.

Emitent nevytvořil výbor pro audit ani výbor pro odměny. Kontrolu nad činností Emitenta vykonává dozorčí rada.

Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy a zásadami řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*) tam, zejména v ZOK, uvedenými. Emitent nevyužívá žádného dobrovolného režimu řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*) v České republice. Emitent při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen "**Kodex**"). Tento Kodex, který byl vypracován historickou Komisí pro cenné papíry, je v současnosti pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

HLAVNÍ AKCIONÁŘI

Emitent má upsaný a plně splacený základní kapitál ve výši 214 000 000 Kč, jež představuje 1 000 000 kusů kusových Akcií na jméno v zaknihované podobě. Práva spojená s Akciemi jsou popsána zejména v článku 7 stanov a v ZOK. Kusové Akcie nemají jmenovitou hodnotu.

Emitent je ovládán Ing. Radkem Menšíkem. Vztah ovládnutí Emitenta, je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku Akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si

není vědom, že by linie ovládní Emitenta byla založena na jiných formách ovládní, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavních akcionářů. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitentovi nejsou známy žádné mechanismy ani ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem.

DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta k datu tohoto Prospektu je zcela splacen, představuje 214 000 000 Kč a je tvořen 1 000 000 kusových Akcií na jméno v zaknihované podobě. Akcie jsou převoditelné bez omezení. Akcie jsou zaknihované.

Zakladatelské dokumenty a stanovy

Platné znění stanov Emitenta bylo schváleno dne 15. 8. 2018. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uložené ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním dne 15. 8. 2018. Zakladatelské právní jednání je v souladu s právními předpisy uloženo ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Stanovy obsahují základní údaje týkající se sídla, předmětu podnikání a základního kapitálu společnosti a dále náležitosti týkající se Akcií, jejich formy/podoby, počtu a emisního kursu. Stanovy kromě těchto základních údajů, které dále rozvádějí, obsahují další náležitosti upravující fungování společnosti, jejích orgánů, pravidla postupu zvyšování či snižování základního kapitálu, vydání vyměnitelných a prioritních dluhopisů, pravidla jednání za společnost a podepisování za společnost, účetního období a účetní závěrky, způsoby zrušení, likvidace či zániku společnosti a další údaje, vše v souladu s ustanoveními zákona.

Dále uváděné informace jsou uvedeny ve stanovách Emitenta, které jsou k dispozici v sídle společnosti a ve sbírce listin u příslušného soudu:

▪ ***Popis předmětu a účelu činnosti:***

Cíle a účel Emitenta jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání – jedná se o článek 2.6 stanov – a v kapitole 5.6.1 tohoto dokumentu.

Předmětem podnikání společnosti je dle stanov:

- (a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; a
- (b) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

▪ ***Souhrn všech ustanovení stanov Emitenta ohledně členů správních, řídicích a dozorčích orgánů:***

Představenstvo

Vymezení představenstva, jeho působnosti, jednání a rozhodování včetně řízení společnosti je obsaženo v člancích 14-18 stanov. Článek 16 stanov upravuje volbu představenstva valnou hromadou, počet členů představenstva (1), funkční období (5leté) a odvolání/odstoupení člena představenstva. Článek 14 stanov upravuje pravidla pro zamezení střetu zájmů. Působnost představenstva je upravena v článku 15 – do působnosti představenstva patří v zásadě veškeré záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny do působnosti valné hromady či dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje

obchodní vedení společnosti. Článek 17 stanov popisuje jednání a rozhodování představenstva. Pravidla pro odměňování členů představenstva jsou uvedena v článku 18 stanov.

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a její činnost je vymezena v člancích 19-22 stanov. Článek 21 upravuje volbu a funkční období (5leté) 2 členů dozorčí rady. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Pravidla pro zamezení střetu zájmů jsou uvedena v článku 19 stanov. Působnost dozorčí rady je pak podrobněji upravena v článku 20 stanov – dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených stanovami a zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Pravidla pro odměňování člena dozorčí rady jsou uvedena v článku 22 stanov.

▪ *Popis práv, výhod a omezení platných pro každý druh stávajících akcií:*

Společnost vydala pouze jeden druh akcií, a to na kusové akcie na jméno, v zaknihované podobě. Na každou akcii připadá jeden (1) hlas. Nakládání s akciemi není omezeno.

Popis práv a povinností akcionáře obsahují zejména články 8 a 9 stanov. Některá další práva vyplývají přímo z ustanovení ZOK a dalších právních předpisů.

Akcionář má zejména právo na podíl ze zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku odpovídá poměru akcionářova podílu k základnímu kapitálu společnosti. Pokud valná hromada nerozhodne jinak, je podíl na zisku včetně zálohy na podíl na zisku splatný do tří (3) měsíců po konání valné hromady, která schválila roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku.

Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení o záležitostech týkajících se společnosti, protestovat a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Akcionář nebo akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná hodnota přesahuje aktuálně 3 % základního kapitálu společnosti, mohou požádat představenstvo o svolání mimořádné valné hromady k projednání jimi navržených záležitostí.

Po zrušení společnosti má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. O rozdělení likvidačního zůstatku mezi akcionáře rozhoduje valná hromada podle jejich podílu na základním kapitálu společnosti (článek 27 stanov).

Dále mají akcionáři některá další práva jako např. právo na přednostní úpis akcií při zvýšení základního kapitálu peněžitými vklady (článek 8.5 stanov).

▪ *Popis postupu nutného ke změně práv držitelů akcií s uvedením případů, ve kterých jsou podmínky přísnější, než vyžaduje zákon:*

Rozhodnutí o změně stanov spadá do působnosti valné hromady (článek 10.2). Valná hromada je usnášeníschopná, pokud jsou přítomní akcionáři, kteří disponují alespoň 50 % všech hlasů akcionářů. To platí i pro náhradní valnou hromadu. O změně stanov musí rozhodnout alespoň dvě třetiny hlasů přítomných akcionářů (článek 13.13 stanov ve spojení s § 416 ZOK).

▪ *Popis podmínek upravujících způsob, jakým se svolávají řádné, náhradní a mimořádné valné hromady akcionářů včetně podmínek účasti:*

Právo účastnit se valné hromady mají všichni akcionáři. K účasti na valné hromadě a k hlasování jsou oprávněni pouze akcionáři, kteří jsou uvedeni v seznamu akcionářů k rozhodnému dni, tj. pět (5) dnů přede dnem konání valné hromady, jako akcionáři společnosti.

Akcionář může vykonat své hlasovací právo i prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Nestanoví-li kogentní právní předpis jinak, plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být písemná s úředně ověřeným podpisem a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách.

Valná hromada se koná alespoň jednou (1) ročně nejpozději do konce šestého měsíce po uplynutí účetního období a na jejím pořadu jednání musí být schválení řádné účetní závěrky a způsob rozdělení zisku nebo úhrady ztráty. Valná hromada se svolává uveřejněním pozvánky na internetových stránkách společnosti. Svolavatel valné hromady zajistí nejméně třicet (30) dnů přede dnem konání valné hromady uveřejnění pozvánky na valnou hromadu na internetových stránkách společnosti. Svolavatel rovněž zajistí zasláním pozvánky všem akcionářům nejméně třicet (30) dní před konáním valné hromady. Pozvánka se akcionářům doručuje emailem při použití kontaktních údajů sdělených pro tyto účely akcionářem.

V případě, že valná hromada není usnášeníschopná do třiceti (30) minut po určené době zahájení, může předseda představenstva resp. svolavatel valnou hromadu ukončit, nebo stanovit dodatečnou lhůtu v maximální délce třiceti (30) minut. V případě ukončení valné hromady svolá představenstvo náhradní valnou hromadu, ledaže konání valné hromady již není potřebné. Náhradní valná hromada se svolává novou pozvánkou, přičemž lhůta k zaslání pozvánky na valnou hromadu je zkrácena na patnáct (15) dní před jejím konáním. Pozvánka musí být uveřejněna na internetových stránkách společnosti a akcionářům zaslána způsobem pro zaslání pozvánky na řádnou valnou hromadu do patnácti (15) dnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada se musí konat do tří (3) týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada.

Souhlasí-li s tím všichni akcionáři, může se valná hromada konat i bez splnění požadavků stanov a právních předpisů na svolání valné hromady. Souhlas musí být písemný a musí být připojen k zápisu z jednání valné hromady nebo musí být dán osobně na valné hromadě.

Akcionáři mohou na valné hromadě nebo mimo valnou hromadu (*per rollam*) rozhodovat s využitím technických prostředků nebo korespondenčně. Podmínky tohoto hlasování nebo rozhodování musí být určeny tak, aby umožňovaly společnosti ověřit totožnost osoby oprávněné vykonat hlasovací právo a určit akcie, s nimiž je spojeno vykonávané hlasovací právo, jinak se k hlasům odevzdaným takovým postupem ani k účasti takto hlasujících akcionářů nepřihlíží.

Akcionáři mohou rozhodovat i mimo valnou hromadu (*per rollam*). V takovém případě zašle osoba oprávněná ke svolání valné hromady všem akcionářům návrh způsobem pro svolání valné hromady rozhodnutí s náležitostmi dle ustanovení § 418 odst. 2 ZOK a popř. s uvedením podmínek pro hlasování s využitím technických prostředků. Nedoručí-li akcionář ve lhůtě patnácti (15) dnů od doručení návrhu osobě oprávněné ke svolání valné hromady souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

- *Stanovy ani zakladatelské právní jednání neobsahují žádná ustanovení, která by mohla způsobit zdržení, odložení změny kontroly nad Emitentem nebo by jí mohla zabránit.*
- *Stanovy ani zakladatelské právní jednání neupravují limit vlastnictví, při jehož přesažení musí být zveřejněno jméno akcionáře.*
- *Stanovy ani zakladatelské právní jednání neobsahují popis podmínek pro změny kapitálu přísněji, než požaduje zákon.*

ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Emitent drží 75% podíl (se kterým je spojen i 75% podíl na hlasovacích právech) ve své dceřiné společnosti EUDI REAL s.r.o. (IČO: 279 53 343) a 100% podíl (se kterým je spojen i 100% podíl na hlasovacích právech) ve své dceřiné společnosti UDI ALFA DOO BEOGRAD (společnosti založené a existující dle srbského práva se sídlem v Republice Srbsko a identifikačním číslem: 21328154).

(B) Významné smlouvy (ve smyslu Nařízení) a informace o významných obchodních partnerech

Níže je vždy uveden text z Prospektu, ke kterému se vztahuje naše zjištění uvedené výše.

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Smluvní strany	Druh smlouvy	Plnění Splatnost	Zůstatek k 30. 6. 2018 (tis.)	Zajištění	Úročení
EUDI REAL s.r.o. BD – TECHNIK s.r.o.	Servisní smlouva	300 tis. Kč /měsíc	-	-	-
EUDI REAL s.r.o. Forward Consulting Limited	Úvěrová smlouva	50 mil. Kč 30. 6. 2020	50 mil. Kč + 39,1 mil. Kč naběhnutý úrok	Ximena International Limited	5 % p.a.
EUDI REAL s.r.o. Urban Developers and Investors, s.r.o.	Úvěrová smlouva	20,9 mil. Kč 31. 12. 2021	20,9 mil. Kč + 4 mil. Kč naběhnutý úrok	-	8 % p.a.
UDI ALFA DOO UDI Services d.o.o.	Servisní smlouva	Ad-hoc na základě fakturizace	-	-	-
UDI ALFA DOO Urban Developers and Investors, s.r.o.	Úvěrová smlouva	Max. 3,7 mil. EUR 30. 12. 2022	3,7 mil. EUR + 0,149 mil. EUR naběhlé úroky	-	8 % p.a.
UDI ALFA DOO Urban Developers and Investors, s.r.o.	Úvěrová smlouva	Max. 12 mil. EUR 30. 6. 2020	Zatím nebylo čerpáno	-	8 % p.a.

Poznámka: Předmětem servisní smlouvy mezi EUDI REAL s.r.o. a BD – TECHNIK s.r.o. a UDI ALFA DOO BEOGRAD a UDI Services d.o.o. je poskytování inženýrské a developerské činnosti, a to vzhledem k tomu, že společnosti EUDI REAL s.r.o. a UDI ALFA DOO BEOGRAD jsou účelově založené společnosti, které vlastní jednotlivé developerské projekty, prakticky však nevyvíjejí žádnou vlastní činnost. Developerská činnost je prováděna, na základě výše uvedených smluv, servisními společnostmi BD – TECHNIK s.r.o. a UDI Services d.o.o., které rovněž patří do skupiny UDI Group. Takováto struktura je běžnou praxí v oblasti developmentu.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

S výjimkou vnitroskupinových úvěrů/zápůjček a transakcí popsanych v kapitole 5.19 v tomto dokumentu a níže uvedených smluv Emitent neevduje žádnou smlouvu, kterou uzavřel Emitent v posledních dvou letech a která by obsahovala jakékoli ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen Skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou k datu Prospektu pro Skupinu podstatné.

Smluvní strany	Druh smlouvy	Plnění (tis.)
EUDI REAL s.r.o. PDP Property Development Partners, s.r.o.	Developerská smlouva	2 % "hard cost" Projektu Ostředek
EUDI REAL s.r.o. Doprava – Uložení – Rekultivace, a.s.	Smlouva o dílo	38 106 Kč bez DPH
EUDI REAL s.r.o. Hlaváček & partner s.r.o.	Smlouva o dílo	3 980 Kč bez DPH
UDI ALFA DOO BEOGRAD Arhi.Pro d.o.o.	Smlouva o dílo	790,3 EUR s DPH

* Hard costs představují přímé stavební náklady s výjimkou nákladů na architekta, projektanta, rozpočtáře, marketing, financování atd. – jedná se tudíž primárně o stavební náklady

(C) Informace o jmění Emitenta a Dceřiných společností (majetek a dluhy)

Níže je vždy uveden text z Prospektu, ke kterému se vztahuje naše zjištění uvedené výše.

NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Emitent, jako holdingová společnost, nevlastní žádný majetek či strojní zařízení.

Dceřiná společnost EUDI REAL s.r.o., jež zastřešuje Projekt Ostředek, má v majetku pouze pozemky, na nichž bude stát logistické centrum Ostředek. Detail viz níže.

Nemovitost	Parcelní číslo; kat. území	Věcné břemeno	Zastavní právo
Pozemek	202/16; Ostředek	-	Ximena International Limited
Pozemek	216/15; Ostředek	-	-
Pozemek	225/2; Ostředek	Chůze a jízdy a umístění výstavby pozemní komunikace	Ximena International Limited
Pozemek	516/10; Ostředek	-	Ximena International Limited
Pozemek	349/13; Bělčice u Ostředka		Ximena International Limited
Pozemek	546/1; Bělčice u Ostředka		Ximena International Limited

Poznámka: Ximena International Limited je původním věřitelem EUDI REAL s.r.o. V roce 2010 došlo k převodu úvěrové pohledávky ze společnosti Ximena International Limited na spřízněnou společnost a současného věřitele EUDI REAL s.r.o. společnost Forward Consulting Limited (viz str. 58). Vzhledem k tomu, že se jedná o spřízněné společnosti, nedošlo k převodu zástavních práv.

Společnost Ximena International Limited je předchůdcem stávajícího úvěrového věřitele společnosti FORWARD CONSULTING Ltd.

Obě společnosti jsou kapitálově spřízněné a jsou zastupovány stejným právním zástupcem, kterým je JUDr. Josef Brož.

Dceřiná společnost UDI ALFA DOO BEOGRAD, jež zastřešuje projekt KURIR, má v majetku pouze pozemky, na nichž bude stát rezidenční budova KURIR.

Nemovitost	Parcelní číslo; kat. území	Věcné břemeno	Zastavní právo
Pozemek	5028/9; Zvezdara (Bělehrad)	-	-

ZDROJE KAPITÁLU

Seznam úvěrů Emitenta (k 24. 8. 2018) a jeho dceřiných společností (k 30. 6. 2018):

Věřitel	Dlužník	Splatnost	Plnění	Zůstatek jistiny	Úroková sazba	Popis
Forward Consulting Limited	EUDI REAL s.r.o.	30. 6. 2020	50 mil. Kč	50 mil. Kč + 39,1 mil. Kč naběhnuté úroky	5 % p.a.	Provozní úvěr poskytnutý na Projekt Ostředek
Urban Developers and Investors, s.r.o.	EUDI REAL s.r.o.	31. 12. 2021	20,9 mil. Kč	20,9 mil. Kč + 4 mil. Kč naběhnuté úroky	8 % p.a.	Provozní úvěr poskytnutý na Projekt Ostředek
Urban Developers and Investors, s.r.o.	UDI ALFA DOO BEOGRAD	30. 12. 2022	3,7 mil. EUR	3,7 mil. EUR + 0,149 mil. EUR naběhlé úroky	8 % p.a.	Provozní úvěr poskytnutý na projekt KURIR
Urban Developers and Investors, s.r.o.	UDI ALFA DOO BEOGRAD	30. 6. 2020	12 mil. EUR	Zatím nebylo čerpáno	8 % p.a.	Dodatek k úvěrové smlouvě výše

...

(D) Právo duševního vlastnictví

Níže je vždy uveden text z Prospektu, ke terému se vztahuje naše zjištění uvedené výše.

VÝZKUM A VÝVOJ, PATENTY A LICENCE

Emitent ani jeho dceřiné společnosti nevynakládají žádné prostředky na výzkum či vývoj.

(E) Významné zaměstnanecké otázky

Níže je vždy uveden text z Prospektu, ke terému se vztahuje naše zjištění uvedené výše.

ODMĚNY A VÝHODY

Emitent nemá v pracovním poměru žádné řídicí pracovníky. Od svého založení nebyly Emitentem vyplaceny jakékoli odměny řídicím pracovníkům.

Členům představenstva ani dozorčí rady nebyly dosud vyplaceny žádné odměny ze strany Emitenta ani jeho dceřiných společností.

Emitent ani jeho dceřiné společnosti neukládají ani nevyhrazují pro členy představenstva či dozorčí rady na výplaty penzijních, důchodových nebo podobných dávek žádné částky.

ZAMĚSTNANCI

Emitent jakožto účelově založená společnost nemá žádné zaměstnance. Veškerá administrativní a strategická podpora Emitenta a jeho dceřiných společností je soustředěná do servisních společností v rámci skupiny UDI Group. Tato provozní struktura je standardem u většiny developerských skupin.

Společnost EUDI REAL s.r.o. zaměstnávala v průběhu let 2015 – 2017 jednoho zaměstnance. Tento stav platí i v současnosti.

Společnost UDI ALFA DOO BEOGRAD nezaměstnávala ani nezaměstnává jakéhokoli zaměstnance.

Mateřská skupina Emitenta UDI Group měla v roce 2015 46 zaměstnanců, v roce 2016 52 zaměstnanců, v roce 2017 65 zaměstnanců a k 30. 6. 2018 80 zaměstnanců.

(F) Významné soudní a jiné spory, arbitráže a správní řízení

Níže je vždy uveden text z Prospektu, ke terému se vztahuje naše vyjádření uvedené výše.

Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta či Skupiny.

Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí nejsou jeho dceřiné společnosti EUDI REAL s.r.o. a UDI ALFA DOO BEOGRAD, a v předešlých 12 měsících ani nebyly, účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta či Skupiny.

(G) Informace o pojištění a platných pojistných smlouvách

Nebyly poskytnuty pro účely vypracování Prospektu.

PŘÍLOHA Č. 1 PŘEDPOKLADY A VÝHRADY

Jakýkoli souhrn zjištění v rámci právní prověrky provedené PRK (včetně reportu o výsledcích právní prověrky) vychází z následujících předpokladů a poskytujeme jej s následujícími výhradami. Neodpovídáme za níže uvedené skutečnosti v rozsahu stanovených předpokladů a výhrad.

1. Omezení přezkumu PRK

Přezkoumáváme pouze dokumenty a informace v Reportu výslovně uvedené. Na žádné vyjádření se proto nelze spoléhat jako na výsledek vyčerpávajícího přezkumu citovaných dokumentů nebo informací. Právní odpovědnost v záležitostech, kterými se tento Report nezabývá, je vyloučena.

Tento Report není úplným záznamem všech ústních a písemných informací, které nám byly poskytnuty, ani nepředstavuje komplexní analýzu záležitostí, které jsou předmětem Reportu.

Výsledek naší práce a uvedená zjištění v žádném případě nepředstavuje doporučení, zda a jak pokračovat v Transakci.

Nezavazujeme se aktualizovat Report o událostech nebo okolnostech, které nastaly po datu jeho vzniku, ani o nich jinak průběžně informovat Klienta.

V rozsahu, v jakém je v tomto Reportu uvedeno nebo implicitně předpokládáno, že jakékoliv smluvní nebo jiné ustanovení či ujednání je v souladu s obvyklou tržní praxí nebo je standardní, nemusí to nutně znamenat, že příslušná pozice odpovídá relevantnímu postavení na trhu, nýbrž že je do značné míry nebo v podstatných ohledech v souladu s tržním postavením a že jakékoliv odchylky nejsou považovány za podstatné pro účely tohoto Reportu.

2. Zdroje informací

V průběhu právní prověrky a při zpracování tohoto Reportu předpokládáme:

- (a) shodu kopií všech předkládaných dokumentů s originály s tím, že tyto dokumenty nemusí obsahovat všechny relevantní informace nebo se nemusí jednat o veškeré podklady, které nám měly být poskytnuty za účelem našeho přezkoumání;
- (b) že předkládané dokumenty či údaje se do okamžiku vyhotovení Reportu nezměnily, nebyly ukončeny nebo nahrazeny jiným dokumentem nebo dohodou, o níž jsme nebyli informováni a zůstávají i nadále v platnosti;
- (c) že každý předložený dokument je platný a účinný, a pokud jsme na to nebyli výslovně upozorněni, nepozbyl platnosti či účinnosti ani nebyl změněn;
- (d) že neexistují žádné ústní dohody, dodatečná ujednání nebo jiné informace či skutečnosti, které nám nebyly sděleny a které jsou důležité pro výklad tohoto Reportu;
- (e) smluvní strany plní povinnosti vyplývající ze smluv řádně a v dohodnutém rozsahu, ledaže jsme byli výslovně upozorněni na specifické porušení povinností některé ze smluvních stran;

- (f) že veškeré informace poskytnuté Emitentem, Klientem nebo třetími stranami jsou správné, pravdivé, aktuální a nezavádějící a tyto informace ověřujeme pouze v rozsahu výslovně uvedeném v Reportu;
- (g) platnost, správnost a vymahatelnost veřejných listin jakékoli povahy, včetně výpisů z veřejných rejstříků, rejstříku zástav, veřejných seznamů a jiných veřejných evidencí, a že tyto veřejné listiny byly vydány v zákonem stanovených lhůtách a v souladu s veškerými dalšími zákonnými požadavky a že informace v nich uvedené jsou aktuální, fakticky správné a úplné;
- (h) že veškeré podpisy na dokumentech, které nám byly předloženy, jsou pravé, osoby podepisující dokumenty je byly oprávněny podepsat, získaly k tomu nezbytné korporační nebo jiné souhlasy, včetně souhlasů manželských;
- (i) že případné plné moci, které byly pro podpis dokumentů uděleny, byly platné a účinné a byly dorženy jejich podmínky;
- (j) že veškeré fyzické osoby podepisující příslušné dokumenty byly v okamžiku, kdy dokument podepisovaly, svéprávné, nejednaly v duševní poruše a podepsaly dokumenty na základě svobodné a vážné vůle, poctivě a v dobré víře;
- (k) správnost informací, které jsou k dispozici na internetu na stránkách orgánů veřejné moci (včetně informací z veřejných rejstříků, rejstříku zástav a veřejných seznamů), byť takové informace mohou být zkomoleny nebo postiženy neoprávněnými zásahy či počítačovými viry a jejich poskytovatelé se často zříkají odpovědnosti za jejich přesnost;
- (l) že veškerá oznámení o konání jednání byla řádně doručena a zápisy z jednání představují úplný a přesný záznam všech přijatých rozhodnutí;
- (m) že veškeré námi revidované dokumenty byly řádně projednány, podepsány a schváleny příslušnými orgány dané smluvní strany a s výjimkami zde uvedenými jsou platné a pro smluvní strany závazné; a
- (n) že neexistují žádné dokumenty, informace či skutečnosti, které nám nebyly výslovně a v písemné podobě předány a které (pokud by nám byly předány) by mohly mít vliv na tento Report a/nebo závěry v něm učiněné.

3. Platnost a vymahatelnost

K platnosti smluvních ujednání a dalších dokumentů se vyjadřujeme pouze na základě přezkoumání jejich znění (popřípadě znění dalších dokumentů, na něž Report odkazuje). Adresát tohoto Reportu si musí být vědom, že smlouvy nebo jiné dokumenty mohou být neplatné, neúčinné nebo zdánlivé a povinnosti z nich vyplývající mohou být nevymahatelné rovněž z důvodů, které nezkoumáme, např.:

- (a) pro nedostatek oprávnění nebo vůle osob dokumenty podepsat;
- (b) protože se zjevně přičí dobrým mravům, odporují zákonu nebo hrubě narušují veřejný pořádek;
- (c) jedná-li se o bezúplatné právní jednání;
- (d) formální stránka právního jednání se liší od skutečně sledovaného účelu;

- (e) střetu zájmu zástupce se zájmy zastupovaného;
- (f) střetu zájmu člena statutárního orgánu obchodní korporace nebo osob jemu blízkých či jím ovlivněných nebo ovládaných se zájmy obchodní korporace;
- (g) v důsledku aplikace insolvenčního práva, právních předpisů upravujících likvidaci a výkon soudních rozhodnutí, a jiných právních předpisů, které obecně omezují práva věřitelů (např. započtení a promlčení) a trestního práva; nebo
- (h) pro nedodržení dalších, zejména veřejnoprávních, požadavků.

Nevyjadřujeme se vymahatelnosti práv a povinností ze smluv nebo jiných dokumentů, o nichž se v Reportu hovoří.

Dále vezměte na vědomí, že pokud je většina podkladových dokumentů sepsána v jiném jazyce než Report, vznikají odchylky mezi různými jazykovými verzemi a není vždy možné zajistit absolutně přesný překlad nebo výklad daného textu, zejména pokud jsou určité právní koncepty upraveny pouze v jedné jurisdikci, zatímco v jiném právním řádu zakotveny nejsou. V takových případech je velmi obtížné zajistit zcela uspokojivý překlad.

4. Rozhodné právo; vyloučené záležitosti

Právní prověrka řeší výlučně otázky českého práva a nevěnuje se otázkám spadajícím do působnosti cizího práva.

Jsme oprávněni poskytovat poradenství pouze v oblasti českého práva a nikoli v otázkách spadajících do působnosti cizího práva. Pokud se však jakkoli vyjadřujeme k dokumentům, které se neřídí českým právem, je nutné taková vyjádření posuzovat pouze jako úsudek podle "zdravého rozumu" tak jak by mohl být takový dokument posuzován podle českého práva. Současně jakékoli vyjádření k takovým dokumentům jsou pouze obecné povahy a vylučuje jakoukoli právní odpovědnost.

Dále neodpovídáme za žádnou z níže uvedených záležitostí, které sice mohou být relevantní, ale které nejsou předmětem našeho přezkumu:

- (a) účetní a daňové záležitosti (ledaže bylo poskytování daňového poradenství výslovně dohodnuto);
- (b) rozpočty, hodnocení vyhlídek, ocenění;
- (c) přiměřenost pojištění či jiných finančních schémat, komerčních záměrů transakcí uskutečňovaných na základě dokumentů zmiňovaných v Reportu;
- (d) komerční záměry Transakce, která je předmětem Reportu;
- (e) faktické otázky životního prostředí a jiných oblastí, k nimž je třeba speciální odbornosti nepravního charakteru; a
- (f) další záležitosti, v tomto Reportu výslovně uvedené.

Do našeho právního přezkumu nespadá celková prověrka provozní činnosti Emitenta či Dceřiných společností, revize jejich účetních knih či záznamů. Nejsme oprávněni vyjadřovat se, zda jsou pracovní postupy, účetní knihy a záznamy Emitenta či

Dceřiných společností v souladu s příslušnými právními předpisy nebo zda v důsledku porušení takových předpisů vznikají nějaké právní následky.

Nevyjadřujeme se k hodnotě majetku, zejména zda se liší od hodnoty účetní (hodnoty uvedené v účetnictví), nebo zda majetku byla nebo má být přiřazena určitá hodnota v souvislosti s uskutečněnou nebo zamýšlenou Transakcí. Dále se nevjadřujeme k faktickému stavu majetku, zda odpovídá požadavkům stanoveným relevantními právními předpisy nebo k právním následkům, které mohou nastat v případě, že dojde k porušení takových předpisů.

5. Důležité upozornění

Platné znění Ústavy České republiky zaručuje soudní moci a soudcům nezávislost v jejich rozhodování. Soudci jsou při rozhodování vázáni pouze zákony a mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu. Podle našeho názoru jsou právní předpisy často nejednoznačné a mohou tak být vzájemně rozporuplné. Navíc v důsledku rozsáhlé rekodifikace českého soukromého práva (s účinností od 1. ledna 2014) došlo k zavedení bezpočtu nových pravidel a předpisů, které v řadě případů nenavazují na dřívější právní stav. Interpretace mnohých z těchto pravidel a předpisů je nejednoznačná a aplikační praxe soudů je zatím v zárodku. Za dané situace nemůžeme vyloučit, že vývoj doktríny a rozhodovací praxe soudů povede k jiným závěrům, než k jakým jsme se v našem vyjádření přiklonili.