
PROJEKT ROZDĚLENÍ FORMOU ODŠTĚPENÍ SLOUČENÍM

vypracovaný společnostmi

PONAVA CENTRUM a.s.

jako rozdělovanou společností

a

Trikaya Ponavia IV s.r.o.

jako nástupnickou společností

B A D O K H

Tento projekt rozdělení formou odštěpení sloučením je vypracovaný v souladu se zákonem o přeměnách níže uvedeného data, přičemž vypracování tohoto projektu zabezpečují statutární orgány zúčastněných společností.

1. Definice a zkratky

Níže uvedené pojmy mají pro účely tohoto Projektu význam uvedený níže, pokud z kontextu zjevně nevyplyvá něco jiného:

„ Akcie Rozdělované společnosti “	má význam uvedený v článku 4.2 tohoto Projektu;
„ Nástupnická společnost “	znamená společnost Trikaya Poniavia IV s.r.o., IČO 232 84 773, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 145225, právní forma: společnost s ručením omezeným;
„ občanský zákoník “	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„ Odštěpovaná část jmění “	má význam uvedený v článku 8.1 tohoto Projektu;
„ Podíl Nástupnické společnosti “	má význam uvedený v článku 4.4 tohoto Projektu;
„ Projekt “	znamená tento projekt rozdělení formou odštěpení sloučením vypracovaný podle ustanovení § 15 a souvisejících zákona o přeměnách;
„ Rozdělení “	znamená rozdělení Rozdělované společnosti formou odštěpení sloučením s Nástupnickou společností podle ustanovení § 243 odst. 1 písm. b) bod 2 zákona o přeměnách, při kterém Rozdělovaná společnost nezaniká, ale Odštěpovaná část jejího jmění přejde z Rozdělované společnosti na Nástupnickou společnost, jak dále vyplývá z tohoto Projektu;
„ Rozdělovaná společnost “	znamená společnost PONAIVA CENTRUM a.s., IČO 282 62 662, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434, právní forma: akciová společnost;
„ Rozhodný den “	znamená den, od něhož se jednání Rozdělované společnosti považuje za jednání uskutečněné na účet Nástupnické společnosti podle ustanovení § 176 občanského zákoníku, jak vyplývá z článku 3.1 tohoto Projektu;
„ Trikaya Poniavia Finance “	znamená společnost Trikaya Poniavia Finance a.s., IČO 141 42 929, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8657;
„ Trikaya RRE “	znamená společnost Trikaya RRE a.s., IČO 050 20 131, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530;

„zákon o přeměnách“	znamená zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů; a
„Zúčastněné společnosti“	má význam uvedený v článku 2.1 tohoto Projektu.

2. Zúčastněné společnosti

- 2.1 Zúčastněnými společnostmi na Rozdělení jsou podle § 245 odst. 3 zákona o přeměnách Rozdělovaná společnost a Nástupnická společnost (dále jen „**Zúčastněné společnosti**“).
- 2.2 Právní poměry Zúčastněných společností se řídí právním řádem České republiky.

3. Rozhodný den Rozdělení

- 3.1 Rozhodným dnem Rozdělení je 1. leden 2026.

4. Korporátní struktura Zúčastněných společností

A. Rozdělovaná společnost

- 4.1 Základní kapitál Rozdělované společnosti činí 2.040.000 Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.
- 4.2 Rozdělovaná společnost má ke dni vyhotovení tohoto Projektu, a bude mít nadále do zápisu Rozdělení do obchodního rejstříku, jediného akcionáře, společnost Trikaya RRE, který vlastní 102 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, každá ve jmenovité hodnotě 20.000 Kč, představující 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech v Rozdělované společnosti (dále jen „**Akcie Rozdělované společnosti**“). Akcie Rozdělované společnosti nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jejich převoditelnost není omezena.

B. Nástupnická společnost

- 4.3 Základní kapitál Nástupnické společnosti činí 200.000 Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.
- 4.4 Nástupnická společnost má ke dni vyhotovení tohoto Projektu, a bude mít nadále do zápisu Rozdělení do obchodního rejstříku, jediného společníka, společnost Trikaya Ponavia Finance, který vlastní podíl ve výši 200.000 Kč, představující 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech v Nástupnické společnosti (dále jen „**Podíl Nástupnické společnosti**“).
- 4.5 Výše vkladu ani výše Podílu Nástupnické společnosti ve vlastnictví společnosti Trikaya Ponavia Finance se v souvislosti s Rozdělením nemění.
- 4.6 Nástupnická společnost nevydala kmenové listy.

5. Výměnný poměr

- 5.1 Akcie Rozdělované společnosti nepodléhají výměně za podíl v Nástupnické společnosti, protože se společností Trikaya RRE a Trikaya Ponavia Finance před vyhotovením tohoto Projektu vzdaly práva na výměnu podílu dle ustanovení § 7 písm. b) zákona o přeměnách.
- 5.2 Vzhledem k tomu, že Akcie Rozdělované společnosti nepodléhají výměně za podíl v Nástupnické společnosti a nedochází ani k vydání nových podílů Nástupnické společnosti, neobsahuje tento Projekt náležitost dle ustanovení § 314 odst. 4 ve spojení s § 307 a ve spojení s § 135 zákona o přeměnách k výměně podílů Nástupnické společnosti za akcie v Rozdělované společnosti.
- 5.3 Vzhledem ke skutečnosti uvedené v předchozím článku, tento Projekt neobsahuje v souladu

s § 290 odst. 3 odst. 3 zákona o přeměnách údaje o výměnném poměru a údaje s výměnným poměrem souvisejícím podle § 250 odst. 1 písm. c) a f), § 280 odst. 1 a 290 odst. 1 písm. a) až c) a f) zákona o přeměnách.

- 5.4 Tento projekt taktéž neobsahuje pravidla pro vypořádání s akcionáři či upozornění pro akcionáře ve smyslu § 314 odst. 2 zákona o přeměnách, jelikož Rozdělení bude schváleno společností Trikaya RRE jako jediným akcionářem Rozdělované společnosti, a tedy situace, kdy by Rozdělení bylo schváleno, avšak někteří akcionáři by hlasovali proti schválení, nemůže nastat. S ohledem na výše uvedené, společností Trikaya RRE, jako jedinému akcionáři Rozdělované společnosti, taktéž nevznikne právo odprodat jeho akcie Nástupnické společnosti podle § 308 zákona o přeměnách.
- 5.5 Jelikož Akcie Rozdělované společnosti nepodléhají výměně za podíl v Nástupnické společnosti, neobsahuje tento Projekt náležitosti podle § 40 a násl. zákona o přeměnách.

6. Doplátek

- 6.1 Společnost Trikaya RRE, jako jediný akcionář Rozdělované společnosti, se podle ustanovení § 7 písm. g) zákona o přeměnách vzdala práva na poskytnutí doplatku v souvislosti s Rozdělením a společností Trikaya RRE tak nebude poskytován žádný doplatek v souvislosti s Rozdělením.
- 6.2 Společnost Trikaya Ponavia Finance, jako jediný společník Nástupnické společnosti, se podle ustanovení § 7 písm. g) zákona o přeměnách vzdala práva na poskytnutí doplatku v souvislosti s Rozdělením a společností Trikaya Ponavia Finance tak nebude poskytován žádný doplatek v souvislosti s Rozdělením.

7. Údaj o vlivu Rozdělení na Akcie Rozdělované společnosti

- 7.1 Rozdělení nemá ve smyslu ustanovení § 290 odst. 1 písm. d) zákona o přeměnách vliv na Akcie Rozdělované společnosti.
- 7.2 V důsledku Rozdělení nedochází ke změně jmenovité hodnoty Akcií Rozdělované společnosti a Akcie Rozdělované společnosti se neštěpí, nemění se jejich druh ani forma a nedojde k jejich výměně za zaknihované nebo imobilizované akcie.

8. Určení odštěpovaných částí jmění Rozdělované společnosti

- 8.1. Ke dni zápisu Rozdělení do obchodního rejstříku přechází na Nástupnickou společnost část jmění Rozdělované společnosti, tj. majetek a dluhy, včetně všech práva a povinností, která je specifikovaná v Příloze č. 1 k tomuto Projektu (dále jen „**Odštěpovaná část jmění**“).
- 8.2. Jmění Rozdělované společnosti, které není vymezeno jako Odštěpovaná část jmění, není Rozdělením dotčeno a zůstává v majetku Rozdělované společnosti.

9. Ocenění Odštěpované části jmění

- 9.1. V souladu s ustanovením § 253 odst. 3 zákona o přeměnách se Odštěpovaná část jmění neoceňuje posudkem znalce pro ocenění jmění, neboť Nástupnická společnost nezvyšuje při Rozdělení svůj základní kapitál ze jmění Rozdělované společnosti.

10. Zaměstnanci Rozdělované společnosti

- 10.1. Žádní zaměstnanci Rozdělované společnosti v rámci Rozdělení ve smyslu ustanovení § 250 odst. 1 písm. h) zákona o přeměnách do Nástupnické společnosti nepřecházejí.

11. Práva, jež Zúčastněné společnosti poskytnou vlastníkům dluhopisů, účastnických cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, které nejsou akciemi nebo zatímními listy a opatření, jež jsou pro ně navrhována

- 11.1. Žádná ze Zúčastněných společností nevydala žádné dluhopisy, a proto nebudou Nástupnickou společností poskytnuta žádná práva vlastníkům dluhopisů a nejsou pro ně navrhována žádná opatření ve smyslu ustanovení § 250 odst. 1 písm. e) zákona o přeměnách.
- 11.2. Společnosti Trikaya RRE, jakožto jedinému akcionáři Rozdělované společnosti, nebudou v souvislosti s Rozdělením poskytnuta žádná jiná práva než ta, která pro ni vyplývají z příslušných právních předpisů, stanov Rozdělované společnosti a tohoto Projektu a nejsou pro ni navrhována žádná opatření.
- 11.3. Kromě Akcií Rozdělované společnosti nevydala Rozdělovaná společnost jiné cenné papíry, zejména žádné účastnické cenné papíry ani zaknihované účastnické cenné papíry, které nejsou akciemi nebo zatímními listy, a proto nebudou Nástupnickou společností poskytnuta žádná práva a nejsou navrhována žádná opatření ve smyslu ustanovení § 290 odst. 1 písm. e) zákona o přeměnách.

12. Zvláštní výhody

- 12.1. Žádná ze Zúčastněných společností neposkytne žádné zvláštní výhody členům statutárních orgánů kterékoli ze Zúčastněných společností či členům dozorčí rady Rozdělované společnosti, nebo jiným osobám ve smyslu ustanovení § 250 odst. 1 písm. g) zákona o přeměnách.
- 12.2. Vzhledem k tomu, že se u Zúčastněných společností nezřizuje kontrolní komise, neposkytují se zvláštní výhody ve smyslu § 250 odst. 1 písm. g) zákona o přeměnách ani členům správní rady nebo kontrolní komise.
- 12.3. Vzhledem k tomu, že tento Projekt nepřezkoumává znalec, neboť se znalecká zpráva nevyžaduje a nebude zpracována, neposkytují se zvláštní výhody ve smyslu § 250 odst. 1 písm. g) zákona o přeměnách ani žádnému znalci.

13. Změna zakladatelských právních jednání

- 13.1. Při rozdělení nedochází k žádné změně zakladatelského právního jednání kterékoli ze Zúčastněných společností.

14. Závěrečná ustanovení

- 14.1. Zúčastněné společnosti prohlašují, že splňují všechny zákonné podmínky pro uskutečnění Rozdělení a že ve vztahu k Rozdělení není třeba získat žádný souhlas orgánů veřejné moci podle zvláštních zákonů nebo podle přímo použitelných předpisů Evropských společenství.
- 14.2. Právní účinky Rozdělení nastávají ke dni zápisu Rozdělení dle tohoto Projektu do obchodního rejstříku.
- 14.3. Tento Projekt byl vypracován a řídí se podle práva České republiky. Práva a povinnosti neupravené výslovně v tomto Projektu se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem o přeměnách.

<podpisy následují po přílohách>

Příloha č. 1

Odštěpovaná část jmění

1. Nemovitosti

- (i) pozemek parc. č. 577/20, v katastrálním území Ponava, zapsáno na LV č. 1342;
- (ii) pozemek parc. č. 585/30, v katastrálním území Ponava, zapsáno na LV č. 1342;
- (iii) pozemek parc. č. 585/41, v katastrálním území Ponava, zapsáno na LV č. 1342;
- (iv) pozemek parc. č. 585/47, jehož součástí je stavba bez č.p./ č.e., v katastrálním území Ponava, zapsáno na LV č. 1342; a
- (v) pozemek parc. č. 585/48, v katastrálním území Ponava, zapsáno na LV č. 1342.

Součástí Odštěpované části jmění je i veškeré příslušenství shora uvedených nemovitých věcí (resp. jejich součástí), jež je ve vlastnictví Rozdělované společnosti, a dále, pokud by nebyly příslušenstvím nebo součástí shora uvedených nemovitých věcí, i veškeré inženýrské sítě, přípojky k inženýrským sítím, přírodní vedení a odběrná zařízení ve vlastnictví Rozdělované společnosti, jež funkčně souvisejí se shora uvedenými nemovitými věcmi. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že součástí Odštěpované části jmění nejsou inženýrské sítě umístěné ve výše uvedených nemovitých věcech, které funkčně souvisí s nemovitostmi, s nimiž výše uvedené nemovitosti souvisí.

2. Movité věci

Movité věci v odštěpované části jmění nejsou evidovány.

3. Smlouvy a rozhodnutí správních orgánů

ROZHODNUTÍ SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ

- (i) Společné povolení vydané Magistrátem města Brno, Odbor stavebního řádu, sp.zn. OSR/MMB/0527076/2024/Tos, č.j. MMB/0050139/2025, ze dne 30.1.2025, které nabylo právní moci dne 25.3.2025 (vč. sdělení ze dne 21.7.2025, dle něhož udělen souhlas s dokončením stavby do 31.3.2028)
- (ii) Povolení záměru vydané Magistrátem města Brno, Odbor stavebního řádu, sp.zn. R/2024/75909, č.j. R/2024/75909/8, ze dne 19.2.2025, které nabylo právní moci dne 24.3.2025 (pro záměr: „OI 04 – Prodloužení vodovodního řádu“ v rámci stavby nazvané „Polyfunkční dům Ponavia rezidence IV“)
- (iii) Rozhodnutí vydané Úřadem městské části města Brna Brno-Královo Pole, Kancelář tajemníka, Oddělení dopravy a místních poplatků, sp.zn. SZ 004311/2024/2220/KO, č.j. BKPO/031324/2024/2220/KO, ze dne 30.10.2024, které nabylo právní moci dne 14.11.2024 (povolení připojení na místní komunikaci -ulice Střední)

SMLOUVY / OBJEDNÁVKY

Subjekt EXTERNÍ	Název dokumentu	Datum uzavření/vystavení
A69 - architekti s.r.o.	OBJ PONC 008 2022	17.06.2022
A69 - architekti s.r.o.	OBJ PONC 030 2024	12.03.2024
AKUSTING, spol.s.r.o.	OBJ PONC 029 2024	19.02.2024
AQUA ENVIRO s.r.o.	OBJ PONC 020 2023	20.07.2023
AQUA ENVIRO s.r.o.	OBJ PONC 0038 2024	09.08.2024
DEKPROJEKT s.r.o.	D2023-069343	02.04.2025
Deloitte Advisory s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	04.11.2024
ENVIsport a.s.	OBJ PONC 014 2022	20.12.2022
ENVIsport a.s.	OBJ PONC 0056 2024	03.12.2024
ENVIsport a.s.	OBJ PONC 0057 2024	19.12.2024
GEO 75 s.r.o.	OBJ PONC 0006 2025	10.03.2025
GEO 75 s.r.o.	OBJ PONC 0032 2023 + OBJ PONC 0032 2023 vícepráce	16.11.2025
HBH Projekt spol. s.r.o.	Smlouva uzavřená na základě potvrzené nabídky ze dne 30.5.2024 (Technická pomoc - stanovení součinitele redukce počtu stání (kp) - k úhradě vystavena faktura FP_PONC_0405_2024	30.5.2024
INPROS F-M s.r.o.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a poskytování služeb projektanta	19.08.2024
INPROS F-M s.r.o.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a poskytování služeb projektanta	10.01.2023
CD XXI, a.s.	Dohoda o vypořádání práv a povinností z dohody o spolupráci	11.02.2022
Kappa Propertise s.r.o.	Smlouva o zákazu zřízení zcizení a zatížení nemovitosti	15.02.2022
Kappa Propertise s.r.o.	Smlouva o smlouvách budoucích	15.02.2022
SUTRON INVEST s.r.o.	Souhlas s uzavřením smlouvy	15.02.2022
Kappa Propertise s.r.o.	Smlouva o převodu nemovitostí	15.02.2022
Průzkumy staveb s.r.o.	OBJ PONC 0031 2023	15.12.2023
SMART RESIDENCE s.r.o.	Smlouva o spolupráci ve výstavbě	04.02.2025
SMART RESIDENCE s.r.o. ----- STAVOSPOL s.r.o.	Smlouva o podnájmu a nájmu pozemků	04.02.2025
Statutární město Brno	Dohoda o umožnění stavby	24.06.2024
Statutární město Brno	Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „POLYFUNKČNÍ DŮM PONA VIA REZIDENCE IV“	04.12.2024
Statutární město Brno	Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti	25.11.2024
Teplárny Brno a.s.	Smlouva o uzavření budoucí smlouvy	17.05.2024
STAGA stavební agentura s.r.o.	OBJ PONC 004 2025	17.02.2025
U / U studio s.r.o.	OBJ PONC 004 2023	03.02.2023
Vodafone Czech Republic a.s.	Smlouva o vybudování SEK	10.10.2024
ZK - Brno s.r.o.	OBJ PONC 0014 2023	29.05.2023
Investown Technologies s.r.o.	SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ PROSTŘEDNICTVÍM PLATFORMY INVESTOWN	08.02.2024
Investown Technologies s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem	08.02.2024
Znakom s.r.o.	OBJ PONC 0046 2024	23.08.2024
Trikaya Project Management a.s.	Smlouva o poskytování služeb projektového managementu (předmětem služby pro projekt „Ponavia Residence IV“)	3.7.2023

4. Ostatní majetek

Ostatní majetek evidovaný na níže uvedených účtech (suma uvedena v Kč):

121130	Pozemek - Právní náklady	49 742,00
121180	Nedokončená výroba - Pozemky	16 334 775,57
121210	Projekční práce - Studie	1 057 674,90
121220	Dokumentace k územnímu rozhodnutí	272,00
121230	Dokumentace ke stavebnímu povolení	4 941 037,43
121240	Tendrová dokumentace	247,93
121250	Dokumentace pro provedení stavby	4 894 207,00
121270	Technické studie a průzkumy	423 452,57
121291	Ostatní náklady developmentu	115 600,00
121330	Přímé stavební náklady - Stavební práce	161 936,00
121510	Projektové řízení - Režie	2 158 059,04
121610	Úseková režie	1 873 313,90
121620	Korporátní režie	446 264,82
121830	Juniorní financování - Mimoskupinové	7 003 362,68
121840	Právní služby	575 143,22
121850	Daňové, účetní a ostatní náklady	62 700,00
382740	Marketing / Marketing	263 750,00
382741	Komplexní NPO - marketing režie (TPM)	243 195,20
Celkový součet		40 604 734,26

5. Dluhy

Dluhy vzniklé ze smluv o úvěru, jak jsou specifikovány v Podmínkách Platformy, uzavřené prostřednictvím Platformy, kterou provozuje společnost Investown Technologies s.r.o., IČO: 08667144, se sídlem Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice. Rozdělovaná společnost jako Vlastník projektu uzavřela se společností Investown Technologies s.r.o., IČO: 08667144, jako Provozovatelem, Smlouvu o zajištění financování dne 8.2.2024 s tím, že společnost Investown Technologies s.r.o., IČO: 08667144, je současně Agentem pro zajištění. Výše dluhů ze smluv o úvěru činí 40.300.000,- Kč (jistina dluhů bez příslušenství). Splatnost úvěru byla sjednána 24 měsíců ode dne poskytnutí finančních prostředků či jejich první části, a následně dohodou stran prodloužena o dalších 6 měsíců – tj. splatnost nastane dne 7.9.2026.

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA

PODPISOVÁ STRANA PROJEKTU ROZDĚLENÍ

za **PONAVA CENTRUM a.s.**, jako Rozdělovanou společnost

V Brně dne _____ 2026

Podpis: _____

Jméno: Ing. Dalibor Lamka

Funkce: člen představenstva

Podpis: _____

Jméno: Ing. Alexej Veselý, Ph.D.

Funkce: člen představenstva

za **Trikaya Ponavia IV s.r.o.**, jako Nástupnickou společnost

V Brně dne _____ 2026

Podpis: _____

Jméno: Ing. Dalibor Lamka

Funkce: jednatel

Podpis: _____

Jméno: Ing. Alexej Veselý, Ph.D.

Funkce: jednatel