

Rozhodnutí nabylo
právní moci
dne: 8. 11. 2004

KOMISE PRO CENNÉ PAPÍRY

Ing. Igor Rattaj
Mengusovce 111
Slovenská republika

Č.j. 45/N/1121/2004/2
V Praze dne 5. 11. 2004
Počet listů: 6

R O Z H O D N U T Í

Komise pro cenné papíry (dále jen „Komise“) jako správní úřad pro oblast kapitálového trhu podle zákona č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 7a téhož zákona jako orgán státního dozoru nad plněním povinností stanovených zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“), rozhodla ve správním řízení zahájeném dne 19. 10. 2004 na návrh Ing. Igora Rattaje, bytem Mengusovce 111, Slovenská republika, zastoupeného na základě plné moci ze dne 26. 10. 2004 obchodníkem s cennými papíry J & T SECURITIES (CZECH REPUBLIC), a. s., se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČ 25067532, od 1. 11. 2004 v důsledku fúze sloučením jeho právním nástupcem, společností J & T BANKA, a. s., se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČ 47115378, ve věci žádosti o souhlas s obsahem nabídky převzetí podle ustanovení § 183b obchodního zákoníku, takto:

Účastníku řízení se podle ustanovení § 183e odst. 7 ve spojení s ustanovením § 183b obchodního zákoníku uděluje souhlas s uveřejněním textu nabídky převzetí podle § 183a obchodního zákoníku, doručeného dne 19. 10. 2004 pod e. č. 015782/2004 a doplněného dne 26. 10. 2004 pod e. č. 016069/2004, dne 4. 11. 2004 pod e. č. 016485/2004 a e. č. 016486/2004, dne 5. 11. 2004 pod e. č. 016500/2004, která je určena vlastníkům kótovaných zaknihovaných kmenových akcií na majitele o jmenovité hodnotě 1000 Kč, kód ISIN CS0008416251, vydaných společností RM-S HOLDING, a. s., se sídlem Praha 9 - Libeň, Podvinný mlýn 2178/6, PSČ 190 00, IČ 00025500, a to za cenu 1 191,- Kč za jednu akcii. Schválená nabídka převzetí je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.

O D Ů V O D N Ě N Í

Komise obdržela dne 19. 10. 2004 pod e. č. 015782/2004 žádost účastníka řízení o udělení souhlasu s nabídkou převzetí podle § 183e odst. 7 obchodního zákoníku. Nabídka převzetí je určena akcionářům společnosti RM-S HOLDING, a. s., se sídlem Praha 9 - Libeň, Podvinný mlýn 2178/6, PSČ 190 00, IČ 00025500 (dále jen „cílová společnost“). Základní kapitál cílové společnosti ve výši 784 035 000 Kč je tvořen 784 035 kusy kmenových zaknihovaných kótovaných akcií na majitele o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, kód ISIN CS0008416251 (dále jen „kótované akcie cílové společnosti“).

Podle ustanovení § 183b odst. 1 obchodního zákoníku je akcionář, který získá sám nebo společně s jinými osobami jednáním ve shodě podíl na hlasovacích právech, který mu umožňuje ovládnutí cílové společnosti, nebo jehož podíl dosáhne nebo překročí podíl dvou třetin nebo tří čtvrtin hlasovacích práv v cílové společnosti, povinen do 60 dnů ode dne, který následuje po dnu, v němž podíl získá nebo překročí, učinit nabídku převzetí.

Účastník řízení dne 10. 8. 2004 získal 80,68 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech cílové společnosti. Účastníkovi řízení tak dne 11. 8. 2004 vznikla povinnost učinit nabídku převzetí. Poslední den šedesátidenní lhůty pro učinění nabídky převzetí připadl na pondělí 11. 10. 2004.

Dne 5. 11. 2004 bylo Komisi doručeno pod e. č. 016500/2004 společné stanovisko představenstva a dozorčí rady cílové společnosti k nabídce převzetí zpracované podle § 183a odst. 11 písm. c) obchodního zákoníku. Členové představenstva a dozorčí rady konstatují, že neshledali okolnosti, které by nasvědčovaly tomu, že by nabídka převzetí byla v rozporu se zájmy akcionářů, zaměstnanců nebo věřitelů cílové společnosti.

Účastník řízení k žádosti přiložil text povinné nabídky převzetí ve znění, v jakém má být uveřejněn v deníku Právo. Komise text přezkoumala a zjistila, že obsahuje některé nedostatky. Tyto nedostatky byly účastníku řízení sděleny telefonicky. Účastník řízení doručil Komisi dne 26. 10. 2004 pod e. č. 016069/2004 opravený text nabídky převzetí. V opraveném textu nabídky převzetí Komise shledala drobné nedostatky, které byly účastníku řízení sděleny telefonicky. Dne 4. 11. 2004 pod e. č. 016486/2004 Komise obdržela korigovaný text nabídky převzetí v elektronické podobě. Komise konstatuje, že korigovaný text nabídky převzetí doručený Komisi dne 4. 11. 2004 neobsahuje nedostatky nebo rozpory s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.

Komise v rámci řízení o udělení souhlasu s obsahem povinné nabídky převzetí zkoumá i nabízenou cenu za účastnické cenné papíry cílové společnosti, přičemž jednou ze skutečností určujících dolní mez ceny při povinné nabídce převzetí je podle § 183c odst. 3 obchodního zákoníku premiová cena. Komise účastníka řízení telefonicky vyzvala k doložení transakční dokumentace nebo čestného prohlášení ohledně vzniku a výše dosažené premiové ceny. Účastník řízení Komisi dne 26. 10. 2004 pod e. č. 016069/2004 doložil smlouvu o převodu cenných papírů uzavřenou dne 10. 8. 2004, a to za cenu 1 200,- Kč, což odpovídá premiové ceně deklarované v textu nabídky převzetí.

Podle ustanovení § 183c odst. 3 obchodního zákoníku musí být cena uvedená v povinné nabídce převzetí přiměřená hodnotě účastnických cenných papírů, přičemž podle ustanovení § 183c odst. 5 téhož zákona musí být přiměřenost ceny doložena posudkem znalce. Účastník řízení k žádosti přiložil znalecký posudek č. 634/121/2004 vypracovaný Ing. Radimem Novotným, bytem Nová ulice č. 10, Ostopovice, PSČ 664 49, znalcem v oboru ekonomika (dále jen „znalec“), zpracovaný za účelem doložení přiměřenosti ceny hodnotě účastnických cenných papírů cílové společnosti ke dni 9. 8. 2004. Znalec určil cenu přiměřenou hodnotě jedné akcie cílové společnosti ve výši 1 191,- Kč, přičemž ocenění provedl výnosově – likvidační metodou. Komise podrobně přezkoumala znalecký posudek a veřejně dostupné údaje o skutečnostech, které mohou ovlivnit hodnotu akcií účastníka řízení, a zjistila, že znalecký posudek obsahoval nedostatky. V důsledku akumulace těchto nedostatků se ocenění akcií účastníka řízení uvedené ve znaleckém posudku mohlo významně lišit od hodnoty akcií účastníka řízení. Z tohoto důvodu předložený znalecký posudek nedokládá přiměřenost ceny hodnotě akcií účastníka řízení podle ustanovení § 183c odst. 3 obchodního zákoníku. Komise účastníka řízení o této skutečnosti a o zjištěných nedostacích uvědomila formou výzvy č. j.

45/N/1121/2004/1 ze dne 1. 11. 2004. Komise v této souvislosti účastníka řízení vyzvala, aby na základě Komisí uvedených připomínek odstranil nedostatky znaleckého posudku a korigovaný znalecký posudek doručil Komisi nejpozději do 3. 11. 2004. Vzhledem k tomu, že lhůta pro vydání rozhodnutí podle § 183e odst. 7 obchodního zákoníku by byla uplynula dne 1. 11. 2004, a vzhledem k rozsahu zjištěných nedostatků žádosti oznámila Komise účastníku řízení, že v souladu s § 183e odst. 9 obchodního zákoníku prodlužuje lhůtu pro vydání rozhodnutí podle ustanovení § 183e odst. 7 obchodního zákoníku o dalších pět pracovních dní. Pro úplnost Komise uvádí v kurzívě doslovnou citaci nedostatků ocenění ve znaleckém posudku sdělených účastníku řízení ve výzvě č. j. 45/N/1121/2004/1:

Znalec stanovuje hodnotu jedné akcie cílové společnosti ke dni 10. 8. 2004, což je den, kdy byl uskutečněn obchod, v jehož důsledku vznikla navrhovateli povinnost učinit nabídku převzetí. Takto stanovené datum ocenění není v souladu s účelem nabídky převzetí (viz. metodika Komise „Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných návrhů smluv o koupi účastnických cenných papírů“ (dále jen „ZNAL“) bod 1 Účel a povaha dokumentu). V případě nabídky převzetí je datem ocenění den předcházející dni, v němž byl uskutečněn obchod zakládající povinnost učinit nabídku převzetí, tedy 9. 8. 2004 (viz. ZNAL bod 4.3. Datum ocenění).

Komise přezkoumala znalecův postup při ocenění nemovitosti „Podvinný mlýn“. Znalec provedl ocenění této budovy nákladovou, výnosovou a komparační metodou. Podle názoru Komise není nákladová metoda ocenění vhodná pro ocenění nemovitosti pro účely povinných nabídek převzetí, protože primárně vyjadřuje vázanost zdrojů v aktivech cílové společnosti a nevyjadřuje výnosy, na kterých může vlastník akcie participovat (tj. jeho podíly na ekonomicky rozdělitelných ziscích). Znalec se sám přiklání k výnosovému ocenění této budovy, které, jak sám uvádí, jako jediné zachycuje benefity plynoucí majitelům nemovitosti a rizika jejich dosažení. Výnosy plynoucí majiteli nemovitosti určené ke komerčnímu využití ale hodnotí i prodávající a kupující při odhadu akceptovatelné ceny prodeje a nákupu nemovitosti. Proto i ocenění komparační metodou odráží výnosový potenciál této nemovitosti. Rozdíl mezi hodnotami zjištěnými znalcem pomocí výnosové a komparační metody činí cca 100 mil. Kč ve prospěch komparačního ocenění. Znalec v posudku na straně 14 nejprve uvádí: „...není možné nalézt statisticky významný soubor obdobných objektů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že není vhodné použít metodu komparativní.“ Následně však komparativní ocenění provádí se závěrem (str. 25): „Zpracovatelé posudku provedli všechna šetření nezbytná ke stanovení komparativní hodnoty nemovitosti. Po konzultacích se spolupracujícími odhadci, realitními kanceláři, po analýze realitní inzerce a po analýze veškerých rizik a závad pojících se k předmětu ocenění můžeme prohlásit, že komparativní hodnota předmětu ocenění jako celku se pohybuje okolo hodnoty 250 mil. Kč.“ V posudku nejsou uvedeny informace o srovnávaných objektech a jejich nabízených či již realizovaných cenách, ani výše zmíněná analýza rizik, která byla v rámci komparačního ocenění vzata v úvahu, a proto Komise nemůže přezkoumat znalecův postup. Komise je toho názoru, že pokud znalec provedl veškerá šetření a konzultace, které jsou uvedeny v posudku, potom výsledek komparační metody má vysokou vypovídací schopnost ohledně aktuálních tržních cen obdobných nemovitostí a je tedy třeba provést rozbor příčin tak velkého nesouladu mezi výsledky výnosového a komparačního ocenění a následně zvážit, která z metod ocenění nemovitosti lépe reflektuje skutečnou hodnotu nemovitosti.

Při přezkumu znaleckého posudku se Komise zabývala způsobem ocenění finančních investic cílové společnosti, a to zejména společnosti RM – SYSTÉM, a. s. (dále jen „RM-S“) a C-MOBIL B. V. (dále jen „C-MOBIL“). Komise nesouhlasí se značně zjednodušeným přístupem

znalce k ocenění společnosti RM –S. Znalec oceňuje tuto finanční investici pomocí metody kapitalizace čistých výnosů. Bez jakéhokoli odůvodnění znalec stanovil výši čistého odnímatelného zisku (na úrovni 1 mil. Kč) a výši nákladů vlastního kapitálu (na úrovni 15 %). Tímto postupem znalec porušil základní zásady při zpracování znaleckého posudku deklarované Komisí, a to odůvodněnost a opakovatelnost, což znemožňuje Komisi řádně přezkoumat znalcův postup při ocenění společnosti RM-S. Znalecký posudek obsahuje pouze výkazy společnosti RM-S k 31. 7. 2004 a tabulku výkonů a výsledků hospodaření za běžnou činnost v letech 1999 až červenec 2004. Tyto kusé informace postrádají jakýkoli komentář vysvětlující příčiny jejich značné variability a nelze na jejich základě dospět k závěru o správnosti znalceho postupu. Komise si je vědoma, že hodnota společnosti RM-S v rámci celého ocenění má méně významnou úlohu, ale přesto je toho názoru, že postup znalce je v tomto případě až příliš netransparentní zejména uvážíme-li, že podíl cílové společnosti v RM-S je 100 % a má tedy dostatek informací o fungování této společnosti v minulosti a jejích výhledech do budoucna.

Komise dále přezkoumala ocenění 0,7 % podílu ve společnosti C-MOBIL respektive ocenění nepřímé účasti 0,426 % na společnosti T-mobile. Znalec na straně 39 znaleckého posudku uvádí, že pro ocenění nepřímého podílu ve společnosti T-mobile bylo využito výsledků znaleckého posudku oceňujícího akcie společnosti ČESKÉ RADIOKOMUNIKACE, a. s. za účelem dobrovolné nabídky převzetí ke dni 7. 7. 2004. Na základě této informace Komise předpokládá, že znalec má tento posudek, v němž je provedeno precizní ocenění společnosti T-mobile, k dispozici. Znalec se však pouští do ocenění nepřímého podílu sám pomocí komparační metody, tedy srovnáním s prodejem rumunského operátora MobiFon S. A. (5,7 % podíl), s prodejem českého operátora Eurotel (49 % podíl) a s nabízenou cenou za polského operátora PTC (51 % podíl). Komise je toho názoru, že situace na trhu mobilních operátorů v Rumunsku, Polsku a České republice je značně rozdílná a nelze tedy bez podrobné analýzy jednotlivých zahraničních trhů a pozice srovnávaných operátorů na těchto trzích srovnávací metodu ocenění použít. Znalec tyto podrobné analýzy neprovádí a zároveň vychází při srovnání z transakcí, které byly realizovány více než před rokem, což vypovídací schopnost ocenění touto metodou dále snižuje. Znalec v posudku uvádí, že si je vědom, že společnosti působí na trzích s různými charakteristikami a právě proto se rozhodl použít tří akvizic, aby byla tato odlišnost co nejvíce eliminována. Následně však znalec nevyužívá k určení hodnoty společnosti T-mobile ani jednoho z vypočtených multiplikátorů (EBITDA multiple: MobiFon 4,22; Eurotel 5,21; PTC 6,9) a volí subjektivně stanovenou výši EBITDA multiple na úrovni 4, což snižuje vypovídací schopnost ocenění jako tržního ocenění. Komise v této souvislosti dále upozorňuje, že v důsledku rozdílných právních úprav v jednotlivých zemích je možné, že s jednotlivými podíly na hlasovacích právech společnosti jsou spojena jiná práva (např. možnost svolat valnou hromadu atd.), což má vliv na ocenění jednotlivých podílů. Komise je toho názoru, že pro ocenění podílu ve společnosti T-mobile je vhodnější použít výnosové oceňovací metody než vycházet z tržních údajů za neanalyzované a v mnohém nesrovnatelné trhy. Pro účely ocenění nepřímého 0,426% podílu na společnosti T-mobile považuje Komise za vhodné vyjít při stanovení hodnoty tohoto podílu ze znalcem zmiňovaného výnosového ocenění obsaženého ve znaleckém posudku oceňujícího akcie společnosti ČESKÉ RADIOKOMUNIKACE, a. s. a hodnotu nepřímé účasti ve společnosti T-mobile stanovit na základě převzatého, resp. modifikovaného výnosového ocenění, které bude hodnotu majetkové účasti podle odůvodněné analýzy znalce zobrazovat.

Komise dále přezkoumala vlastní ocenění cílové společnosti. V rámci prodeje 23 nemovitostí dne 10. 8. 2004 znalec neuvádí zůstatkovou hodnotu tohoto souboru nemovitostí, což znemožňuje přezkoumat, zda cílové společnosti vznikla daňová ztráta nebo povinnost. Vznik daňové ztráty nebo povinnosti by se projevil v rámci celkového ocenění nárůstem či poklesem

hodnoty, a proto je třeba tyto údaje doplnit. Znalec oceňuje cílovou společnost výnosově – likvidační metodou, která spočívá v prodeji veškerého majetku cílové společnosti, jehož výnos bude následně rozdělen mezi akcionáře prostřednictvím dividend vyplacených v únoru a červenci 2005. Tento postup Komise shledává jako odůvodněný v případě realizace pohledávek, zbývajících nemovitostí a finančních investic, neboť může trvat delší časové období, než se nalezne odpovídající investor. Komise však nesouhlasí s využitím tohoto postupu u krátkodobého finančního majetku ve výši 530,3 mil. Kč (479,3 mil. Kč + 51 mil. Kč). Jedná se o neprovozní finanční prostředky, kterými cílová společnost disponuje již k datu ocenění, se kterými nejsou spojena žádná rizika ohledně jejich dosažení a které by tak měly být přičteny v celkové hodnotě 530,3 mil. Kč (resp. této hodnotě snížené o případnou daň z příjmu a daň z převodu nemovitostí) k výsledné hodnotě cílové společnosti. Znalec kalkuluje s šestiměsíčním zhodnocením těchto finančních prostředků úrokovou mírou 2,2 % p. a. a následně provádí diskontaci těchto finančních prostředků diskontní mírou 5,77 % p. a. Znalec tímto říká, že současná hodnota těchto peněžních prostředků je nižší než byla jejich skutečná hodnota dne 10. 8. 2004. Jediným rizikem, kterému jsou akcionáři vystaveni při výplatě těchto finančních prostředků až po 6 měsících, je riziko znehodnocení inflací. Komise navíc uvádí, že je v rozporu s předpokladem racionálně jednajícího investora (předpoklad tržního ocenění), aby byly volné peněžní zdroje ponechány nevyužity, příp. jinak degradovány. Cílem výnosově-likvidačního ocenění je zjištění likvidační hodnoty aktiv podniku, tj. hodnoty inkasa z možné realizace aktiv se zohledněním časové prodlevy mezi datem ocenění a datem realizace, tj. inkasem peněžních prostředků (nikoliv už tedy datem výplaty získaných volných peněžních zdrojů akcionářům oceňované společnosti). Diskontace volných peněžních prostředků bezprostředně držených oceňovanou společností se navíc neopírá o žádný z běžně užívaných postupů oceňování a finanční majetek držený oceňovaným podnikem je dle názoru Komise nutné bez další diskontace považovat za aditivní součást hodnoty majetku podniku.

Komise dále zjistila nesrovnalosti mezi znalcem avizovaným postupem při ocenění a vlastním oceněním. Znalec na straně 44 posudku avizuje: „Při výplatě první dividendy v únoru 2005 předpokládáme, že budou vyplaceny výnosy z prodeje balíku nemovitostí prodaných v srpnu 2004, výnosy z prodeje zbytkových nemovitostí vyjma budovy Podvinného mlýna a Kovanecké, výnosy z dividend a prodeje RM-S a výnosy z jiných pohledávek.“ Znalec však v závěrečném ocenění v příloze č. 12 diskontuje ocenění RM-S jedenáctiměsíční diskontní sazbou. Tyto nekonzistentnosti znaleckého posudku je třeba odstranit.

Dne 4. 11. 2004 Komise obdržela pod e. č. 016485/2004 dodatek ke znaleckému posudku č. 634/121/2004 v elektronické podobě. Komise podrobně přezkoumala znalecký posudek ve znění dodatku s ohledem na připomínky uvedené ve výzvě Komise č. j 45/N/1121/2004/1 a dospěla k závěru, že neobsahuje žádné závažné nedostatky a splňuje náležitosti požadované příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.

Komise konstatuje, že také konečná verze textu povinné nabídky převzetí je v souladu s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku. S přihlédnutím k těmto skutečnostem rozhodla Komise tak, jak se uvádí ve výroku.

Ve vztahu k poplatkové povinnosti při podání žádosti o udělení souhlasu s obsahem nabídky převzetí podle § 183e odst. 7 obchodního zákoníku Komise uvádí, že účastník řízení uhradil poplatek ve výši 5 000,- Kč (položka 63 písm. f) sazebníku k zákonu č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o správních poplatcích“), a to vylepením kolků na žádost předloženou Komisi dne 19. 10. 2004 pod e.č. 015782/2004.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí lze podat rozklad do 15 dnů ode dne doručení, a to k prezidiu Komise pro cenné papíry, Komise pro cenné papíry, Washingtonova 7, P. O. BOX 208, 111 21 Praha 1, prostřednictvím odboru emise cenných papírů, který rozhodnutí vydal (§ 61 odst. 1 zákona č. 71/1967 Sb. o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů).

Podle položky 63 písm. g) zákona o správních poplatcích je s účinností od 12. 7. 2002 zpoplatněno podání rozkladu proti rozhodnutí Komise, a to

- fyzickou osobou, která není podnikatelem nebo jejíž podnikatelská činnost nesouvisí s rozhodnutím, ve výši 500 Kč
- v ostatních případech ve výši 3 000 Kč.

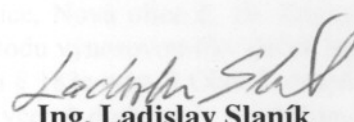
Správní poplatek lze uhradit kolkovými známkami, a to přilepením na písemné vyhotovení rozkladu nebo příkázáním příslušné částky na účet Komise zřízený u České národní banky č. 3711-2827001/0710, konstantní symbol 1148, variabilní symbol 4521121042. V případě platby převodem na bankovní účet je třeba k rozkladu připojit kopii platebního příkazu s podacím razítkem banky, nebo jiné odpovídající potvrzení o zaplacení.

Nebude-li správní poplatek uhrazen nejpozději k podání rozkladu, Komise účastníka řízení písemně vyzve k jeho dodatečné úhradě. Správní poplatek musí být uhrazen nejpozději do patnácti dnů ode dne, který následuje po doručení výzvy k úhradě poplatku.

V případě, že nebude správní poplatek uhrazen, Komise zastaví řízení o rozkladu v souladu s ustanovením § 6 odst. 3 zákona o správních poplatcích.


Mgr. Marek Spurný
 ředitel odboru emise cenných papírů




Ing. Ladislav Slaník
 vedoucí oddělení nabídek převzetí

Příloha: schválená nabídka převzetí (2 strany)

Ing. Igor Rattaj,

bytem Mengusovce 111, Slovenská republika,
pobyt v České republice: Praha 7, Přístavní 33
r.č. 710102/6273

tímto v souladu s § 183b odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ObchZ"), činí **povinnou nabídku převzetí** všem majitelům účastnických cenných papírů vydaných společností

RM-S HOLDING, a.s.,

se sídlem Praha 9-Libeň, Podvinný mlýn 2178/6, PSČ 190 00
IČO 00025500

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 495
(dále jen „cílová společnost“)

1. Ing. Igor Rataj, bytem Mengusovce 111, Slovenská republika, pobyt v České republice: Praha 7, Přístavní 33, r.č. 710102/6273 zastoupený bankou J & T BANKA, a.s., IČ: 47115378 se sídlem v Praze 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 (dále jen „navrhovatel“) nabyt dne 10. 8. 2004 podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu cílové společnosti ve výši 80,68 %. Tímto vznikla navrhovateli dne 11. 8. 2004 podle § 183b odst. 1 ObchZ povinnost učinit nabídku převzetí určenou všem akcionářům cílové společnosti.
2. Nabídka převzetí je určena všem majitelům kmenových akcií cílové společnosti, znějících na majitele, o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč, vydaných v zaknihované podobě, kótovaných, ISIN CS0008416251 (dále jen „Akcí“).
3. Kupní cena za jednu Akcii činí 1 191,- Kč (slovy jeden tisíc sto devadesát jedna korun českých). Přiměřenost kupní ceny hodnotě Akcií podle § 183c odst. 3 ObchZ byla doložena znaleckým posudkem č. 634/121/2004 a dodatkem č.1 k tomuto posudku, vypracovaným znalcem Ing. Radimem Novotným, bytem Ostopovice, Nová ulice č. 10. Znalec pro účely doložení přiměřenosti ceny hodnotě Akcií použil metodu výnosovou-likvidační, jejíž aplikaci, po přihlédnutí k průměrné ceně ve smyslu ustanovení § 183c odst. 3 ObchZ, dospěl k hodnotě jedné Akcie ve výši 1 191,- Kč. Znalecký posudek včetně dodatku je k nahlédnutí a v kopii k dispozici na náklady navrhovatele v sídle banky J & T BANKA, a.s. v pracovní dny od 10:00 do 16:00 hod. Průměrná cena za jednu Akcii ve smyslu § 183c odst. 3 ObchZ činí ke dni 11. 8. 2004 1 045,71 Kč. Premiová cena za jednu Akcii ve smyslu ustanovení § 183c odst.3 ObchZ činí 1 200,- Kč.
4. Smlouva o převodu Akcií bude uzavřena na veřejném trhu cenných papírů organizovaném společností RM-SYSTÉM, a.s., (dále jen „RM-S“), za podmínek a dle pravidel Tržního řádu RM-S. Zájemci oznámí přijetí této nabídky převzetí tím, že podají řádně vyplněný a platný pokyn k přijetí nabídky převzetí podle pravidel stanovených v čl. 75b Tržního řádu RM-S, a to na kterémkoli obchodním místě RM-S nebo prostřednictvím technických nosičů umožňujících zadat takový pokyn. Pokyn musí kromě identifikace prodávajícího, zvoleného způsobu úhrady kupní ceny a dalších náležitostí stanovených Tržním řádem RM-S k podání pokynu, obsahovat kupní cenu podle bodu 4 této nabídky převzetí, ISIN a počet převáděných akcií a registrační číslo navrhovatele (protistrany) v RM-S, tj. číslo 601704095. Okamžik uzavření smlouvy na základě této nabídky převzetí (dále také jen „smlouva“) je v souladu s Tržním řádem RM-S stanoven na následující provozní den RM-S v 00:00:01 hodin. Pokyny neplatné, nesprávně vyplněné nebo obsahující jinou než výše navrženou kupní cenu či trpící jinou vadou dle Tržního řádu RM-S nebudou společností RM-S provedeny a nabídka převzetí nebude v tomto případě zájemcem řádně přijata a smlouva nebude uzavřena.

5. Tato nabídka převzetí je závazná čtyři týdny ode dne jejího uveřejnění v deníku Hospodářské noviny.
6. Převod Akcií se uskuteční na veřejném trhu cenných papírů RM-S za podmínek a dle pravidel Tržního řádu společnosti RM-Systém, a.s. Akcie budou převedeny proti převodu kupní ceny. S převáděnými Akciemi musí být v okamžiku jejich převodu spojena všechna samostatně převoditelná práva a nesmí na nich váznout zástavní nebo jiná práva třetích osob. V případě, že s převáděnými Akciemi nebudou spojena v okamžiku jejich převodu všechna samostatně převoditelná práva či budou na nich váznout zástavní nebo jiná práva třetích osob, je navrhovatel oprávněn odstoupit od smlouvy o koupi akcií. Kupní cena bude prodávajícímu uhrazena způsobem zvoleným na pokynu v souladu s platnými obchodními podmínkami RM-S. Kupní cena i akcie budou převedeny ve lhůtách běžného zpracování pokynů na trhu organizovaném RM-S, nejpozději však do 60 dnů od uzavření smlouvy. Proávající uhradí svoji část poplatků podle ceníku RM-S samostatně.
7. Odvolání přijetí této nabídky převzetí před uzavřením smlouvy vylučují pravidla RM-S, s výjimkou zrušení pokynu ještě před uzavřením smlouvy. Byla-li smlouva uzavřena, může prodávající od smlouvy odstoupit do uplynutí závaznosti této nabídky převzetí podáním „pokynu k odstoupení od uzavřené smlouvy na základě nabídky“ do RM-S, a to v souladu s čl. 75d Tržního řádu RM-S. Byl-li již převod Akcií uskutečněn, bude kupní cena vrácena proti zpětnému převodu akcií.
8. Záměrem navrhovatele je zaměřit se zejména na správu majetkových účastí cílové společnosti s cílem dosažení maximální výnosnosti pro akcionáře. V krátkodobém časovém horizontu se bude navrhovatel dále soustředit na pronájem nemovitostí, které jsou v majetku cílové společnosti, s cílem jejich postupné realizace. Záměrem navrhovatele není rozvoj nové podnikatelské činnosti cílové společnosti. V této souvislosti navrhovatel nepředpokládá přijetí opatření majících zásadní dopad na zaměstnanost v cílové společnosti.
9. Navrhovatel bude kupní cenu financovat z vlastních zdrojů. Tímto navrhovatel prohlašuje, že disponuje dostatkem finančních zdrojů pro účely plnění závazků vzniklých na základě této nabídky převzetí.
10. Nabídka převzetí byla schválena Komisí pro cenné papíry č.j. 45/N/XXX/2004/1.

J & T BANKA, a.s.

v zastoupení Ing. Igora Rattaje