

PROJEKT ODŠTĚPENÍ SLOUČENÍM

1. ZÚČASTNĚNÉ SPOLEČNOSTI

- 1.1 Na odštěpení sloučením je zúčastněná jako rozdělovaná společnost **VGP Park Ceske Budejovice a.s.**, akciová společnost založená dle českého práva, IČ: 060 85 547, se sídlem č.p. 59, 468 33 Jenišovice, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka č. 2637 (dále jen „**rozdělovaná společnost**“).
- 1.2 Na odštěpení sloučením je dále zúčastněná jako nástupnická společnost **VGP Park Rochlov a.s.** (bude přejmenována na VGP Park Ceske Budejovice 2 a.s.), akciová společnost založená dle českého práva, IČ: 074 81 152, se sídlem č.p. 59, 468 33 Jenišovice, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka č. 2707 (dále jen „**nástupnická společnost**“).

2. POSTAVENÍ AKCIONÁŘE A NAKLÁDÁNÍ S AKCIEMI

- 2.1 Jediným akcionářem rozdělované společnosti **VGP Park Ceske Budejovice a.s.** je belgická akciová společnost **VGP NV**, se sídlem 2018 Antverpy, Generaal Lemanstraat 55, Box 5, Belgické království, registrační číslo: 0887.216.042 (dále jen „**jediný akcionář**“), která vlastní obě akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč každá, a tím se podílí ze 100% na základním kapitálu rozdělované společnosti.
- 2.2 Jediným akcionářem nástupnické společnosti **VGP Park Rochlov a.s.** (bude přejmenována na VGP Park Ceske Budejovice 2 a.s.) je rovněž jediný akcionář, tedy belgická akciová společnost **VGP NV**, se sídlem 2018 Antverpy, Generaal Lemanstraat 55, Box 5, Belgické království, registrační číslo: 0887.216.042, která vlastní obě akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč každá, a tím se podílí ze 100% na základním kapitálu nástupnické společnosti.
- 2.3 V rámci odštěpení sloučením nedojde k výměně akcií rozdělované společnosti za akcie nástupnické společnosti ani k přidělení akcií nástupnické společnosti akcionáři rozdělované společnosti. Odštěpení nebude mít vliv ani na akcie rozdělované společnosti. Jediným akcionářem rozdělované i nástupnické společnosti zůstane i po odštěpení sloučením jediný akcionář. Z uvedeného důvodu nedochází k přidělení akcií nástupnické společnosti a takové stanovení vlivu odštěpení sloučením na podíly v zúčastněných společnostech je proto též vhodné a odůvodněné, když jediný akcionář nebude uvedeným postupem zvýhodněn ani poškozen (§ 250 odst. 3 a § 290 odst. 1 písm. b) zákona o přeměnách).
- 2.4 Akcie rozdělované ani nástupnické společnosti nebudou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
- 2.5 Jedinému akcionáři nenáleží žádný doplatek.
- 2.6 Společnosti VGP NV vzniká právo na podíl na zisku ve vztahu k jmění, které v rámci odštěpení přejde na nástupnickou společnost, ode dne zápisu odštěpení sloučením do obchodního rejstříku. Zvláštní podmínky týkající se tohoto práva nejsou stanoveny (§ 250 odst. 1 písm. f) zákona o přeměnách).
- 2.7 Zúčastněné společnosti nevydaly žádné cenné papíry, ať již účastnické či dluhové, kromě akcií (§ 250 odst. 1 písm. e) a § 290 odst. 1 písm. e) zákona o přeměnách).

- 2.8 Jelikož obě zúčastněné společnosti mají stejného jediného akcionáře, tento se vzdá práva na zpracování zprávy o přeměně a přezkoumání projektu znalcem.

3. ROZHODNÝ DEN ROZDĚLENÍ A ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- 3.1 Rozhodným dnem rozdělení – odštěpení sloučením – je 1. leden 2026. K tomuto datu jsou zpracované zahajovací rozvahy rozdělované i nástupnické společnosti.
- 3.2 Konečné účetní závěrky obou zúčastněných společností k 31.12.2025 budou schváleny jejich jediným akcionářem zároveň se schválením projektu rozdělení. Jelikož rozdělovaná společnost podléhá povinnému auditu, budou účetní závěrky obou zúčastněných společností ověřeny auditorem.
- 3.3 Společníci obou zúčastněných osob souhlasili v souladu s § 11a odst. 2 zákona o přeměnách s tím, že není vyžadována mezitímní účetní závěrka dle § 11 odst. 2 zákona o přeměnách, ačkoliv od poslední řádné účetní závěrky k datu vyhotovení projektu odštěpení uplynulo více než šest měsíců.
- 3.4 Auditorem ověřená zahajovací rozvaha rozdělované společnosti se vyhotovuje k rozhodnému dni uvedenému v odst. 3.1 výše.
- 3.5 Auditorem ověřená zahajovací rozvaha nástupnické společnosti se vyhotovuje k rozhodnému dni uvedenému v odst. 3.1 výše.
- 3.6 Dokumenty dle § 299 zákona o přeměnách, budou k dispozici k nahlédnutí v sídle obou zúčastněných společností ode dne projektu rozdělení až do dne jeho schválení.
- 3.7 Ocenění jmění rozdělované společnosti se v rámci odštěpení sloučením nevyžaduje (§ 253 zákona o přeměnách).

4. MAJETEK A DLUHY

- 4.1 Na nástupnickou společnost přechází v rámci odštěpení sloučením následující majetek rozdělované společnosti:
- (a) pozemky parc. č. 1153/2, 1155/1, 1155/4, 1155/15, 1158/3, 1158/9, 1166/1, 1166/4, 1167/1, 1168/2, 1168/8, 1168/15, 1168/23, 1168/25, 1168/26, 1168/27, 1171/2, 1175/4, 1175/34, vše v katastrální území České Budějovice 4, obec České Budějovice, zapsané v listu vlastnictví č. 2262 vedeném katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm České Budějovice;
 - (b) pozemek parc. č. 280/2 v katastrální území Úsilné, obec Úsilné, zapsaný v listu vlastnictví č. 494 vedeném katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm České Budějovice;
 - (c) podíl o velikosti 6/17 na pozemku parc. č. 1165 v katastrálním území České Budějovice 4, obec České Budějovice, zapsaném v listu vlastnictví č. 353 vedeném katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm České Budějovice
- (všechny nemovitosti uvedené pod písm. (a), (b) a (c) výše dále jen „Nemovitosti“);
- (d) další majetek, který dle zahajovací rozvahy nástupnické společnosti na tuto přechází, a to zejména pod položkou B.II.5.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 38,530,658 Kč, který zahrnuje především HTÚ od

společnosti TRKOVSKÝ, s.r.o., IČ: 261 12 973, stavební úpravy podjezdu komunikace I/34 prováděné společností Eco Trading CB, spol. s r.o., IČ: 26025671, práva z projektové dokumentace pro Stavební povolení vypracované Ateliérem 24 spol. s r.o., IČ: 26114933, dodávku struskového kameniva od společnosti FeWo CB s.r.o., IČ: 63278286, inženýrskou činnost od společnosti VGP – industriální stavby s.r.o., IČ: 25695011, poplatek za vynětí ze ZPF a úroky z vnitroskupinového úvěru od mateřské společnosti VGP NV.

Na nástupnickou společnost tak přechází majetek rozdělované společnosti v celkové účetní hodnotě **153.549.566 Kč**.

4.2 Na nástupnickou společnost přecházejí v rámci odstěpením sloučením následující dluhy a závazky rozdělované společnosti:

- (a) dluh (pozastávka) ve výši 318,405 Kč (k 31.12.2025) vyplývající ze smlouvy o dílo z 02/2021/CZECEB/Infra/II.etapa ze dne 10.2.2021 ve znění jejího prvního dodatku ze dne 24.6.2021 uzavřené se společností Eco Trading CB, spol. s r.o. a dluh (pozastávka) ve výši 191,508 Kč (k 31.12.2025) vyplývající ze smlouvy o dílo č. 02/2025/CZECEB/INGRA 2 ze dne 12.1.2026 uzavřené se společností TRKOVSKÝ s.r.o.;
- (b) dluh ve výši (ekvivalentu v Kč) 38,020,745 Kč (k 31.12.2025) vyplývající ze smlouvy o vnitroskupinovém úvěru (Intra-Group Loan Agreement) ze dne 24.7.2017 mezi VGP NV jako věřitelem a společností VGP Park Ceske Budejovice a.s. jako dlužníkem;

Na nástupnickou společnost tak přechází dluhy rozdělované společnosti v celkové účetní hodnotě **38,530,658 Kč**.

4.3 Na nástupnickou společnost přecházejí v rámci odstěpením sloučením veškerá práva a povinnosti vyplývající z následujících smluv rozdělované společnosti:

- (a) smlouvy uvedené v příloze č. 1 tohoto projektu odstěpení sloučením;
- (b) všechny smlouvy uvedené v odst. 4.1 a 4.2 výše.

4.4 Ve prospěch Nemovitostí jsou vydána následující rozhodnutí:

- (a) Územní rozhodnutí (Technologický park II. etapa – Na Světlících, České Budějovice); vydal: Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad; spisová značka: SU/320/2021 Vš; číslo jednací: SU/320/2021-8; datum: 12.4.2021; právní moc: 14.1.2022;
- (b) Stavební povolení (Technologický park II. etapa - Na Světlících, České Budějovice); vydal: Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad; spisová značka: SU/3077/2022 Vš; číslo jednací: SU/3077/2022-7; datum: 12.9.2022; právní moc: 25.10.2022;
- (c) Rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením (Technologický park II. etapa – Na Světlících, České Budějovice); vydal: Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad; spisová značka: SU/1749/2024 Vš; číslo jednací: SU/1749/2024-5; datum: 7.5.2024; právní moc: 14.6.2024;
- (d) Stavební povolení ke stavbě *“Technologický park- II. Etapa, Na Světlících- objekt SO-15.2- retenční nádrž RN-5 u areálu „F“ retenční nádrž RN-6 u areálu „G“, objekt IO-10,28- odlučovač ropných látek ORL F1- typ NS 100 l/s, AS-*

TOP 100 RCS ER/B, ORL G1- typ NS 80 l/s, typ AS-TOP 80 RCS ER/B, objekt IO-10,21 – tlaková splašková kanalizace T2-1- 454,50 m”, vydal: Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí (vodoprávní úřad); spisová značka: OOZP 5649/2022 Sn; číslo jednací: OOZP 5649/2022-3 Sn; datum: 29.6.2022; právní moc: 16.7.2022;

- (e) Rozhodnutí – změna stavby před dokončením (Technologický park – II. Etapa, Na Světlících, SO-15.2: Retenční nádrže RN-5.1, RN-5.2, RN-6); vydal: Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí; spisová značka: OOZP/2266/2024/Bl; číslo jednací: OOZP/2266-3/2024/Bl; datum: 22.3.2024; právní moc: 11.4.2024;
- (f) Stavební povolení (Technologický park II. etapa na Světlících, SO – 13: KOMUNIKACE A CHODNÍKY, SO – 13.1: Veřejné komunikace a chodníky, SO – 13.2: ulice Slévárenská, SO – 13.3: Úprava komunikace II/634, ul. Okružní); vydal: Magistrát města České Budějovice, Odbor dopravy a silničního hospodářství; spisová značka: ODSH/7811/2022 Sch; číslo jednací: ODSH/7811/2022-7; datum: 21.9.2022; právní moc: 25.10.2022, a to v části týkající se stavby SO: 13.1 – Veřejné komunikace a chodníky, větev B-1, což je komunikace obsluhující projekt nástupnické společnosti;

Veškerá práva a povinnosti z uvedených rozhodnutí, jakož i veškerá práva a povinnosti z jakýchkoliv vyjádření, stanovisek, závazných stanovisek a jiných podkladů souvisejících s vydáním uvedených rozhodnutí, přecházejí v souladu s § 73 ods. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, na nástupnickou společnost. Na nástupnickou společnost přecházejí rovněž veškerá práva týkající se projektů, dokumentace a výkresů týkajících se výše uvedených záměrů, včetně autorských práv vůči zhotovitelům projektové dokumentace, jejichž vlastníkem je rozdělovaná společnost.

- 4.5 Dle § 257 zákona o přeměnách ručí nástupnická společnost za dluhy rozdělované společnosti do výše částky, o niž se změnila výše vlastního kapitálu nástupnické společnosti vykázaná v zahajovací rozvaze oproti částce vlastního kapitálu vykázané v konečné účetní závěrce. **Výše ručení nástupnické společnosti tak dosahuje 115,978,636 Kč.**
- 4.6 Dle § 258 zákona o přeměnách ručí rozdělovaná společnost za dluhy, jež přešly v důsledku odstěpení na nástupnickou společnost, do výše svého vlastního kapitálu vykázaného v zahajovací rozvaze. **Výše ručení rozdělované společnosti tak dosahuje 759,840,226 Kč.**

5. SCHVÁLENÍ ROZDĚLENÍ, ZMĚNY STANOV

- 5.1 Rozdělení bude předloženo ke schválení jedinému akcionáři rozdělované společnosti VGP Park Ceske Budejovice a.s., společnosti VGP NV, i jedinému akcionáři nástupnické společnosti VGP Park Rochlov a.s., společnosti VGP NV.
- 5.2 Stanovy nástupnické společnosti se v důsledku odstěpení sloučením nemění (§ 250 odst. 1 písm. j) zákona o přeměnách).
- 5.3 Stanovy rozdělované společnosti se v důsledku odstěpení sloučením nemění (§ 250 odst. 1 písm. m) zákona o přeměnách).

6. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 6.1 Žádná ze zúčastněných společností nevydala dluhopisy, projekt rozdělení proto neuvádí náležitosti dle § 250 odst. 1 písm. e) zákona o přeměnách.
- 6.2 Žádná ze zúčastněných společností neposkytuje členům představenstva ani členům dozorčí rady žádné zvláštní výhody (§ 250 odst. 1 písm. g) zákona o přeměnách). Znalec pro ocenění jmění ani znalec pro přezkoumání rozdělení není jmenován.
- 6.3 Žádná ze zúčastněných společností nemá žádné zaměstnance. Informace dle § 250 odst. 1 písm. h) a § 290 odst. 1 písm. g) zákona o přeměnách tak nejsou relevantní.

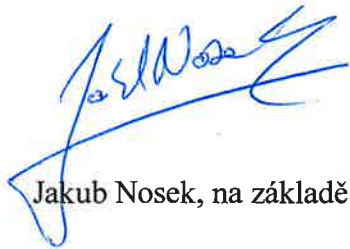
Den vyhotovení projektu přeměny: 29.7.2026

Za VGP Park Ceske Budejovice a.s.



Jakub Nosek, na základě plné moci

Za VGP Park Rochlov a.s.



Jakub Nosek, na základě plné moci

Příloha č. 1
Seznam přecházejících smluv

55	Státní pozemkový úřad, Šedivá Blanka, Šafař Libor, Hnilička Radek, Sebroňová Eva, Koupalová Jana, Jerhot Miroslav, Pavlík Stanislav, Novotný Miroslav, Hazuková Pavla, Nymburská Konstancia, Váňová Jurková Marcela	VGP Park České Budějovice, a.s.		6.1.2021 č. 1021C20/05	VB - dešťová kanalizace
56	Mgr. Dita Nymburská	VGP Park České Budějovice, a.s.		30.03.2023	smlouva o zřízení VB služebnosti - dešťová kanalizace
57	Miroslav Jerhot	VGP Park České Budějovice, a.s.		dodatek ze dne 9.9.2025 28.03.2023	smlouva o zřízení VB služebnosti - dešťová kanalizace
58	E.ON Distribuce, a.s.	VGP Park České Budějovice, a.s.		dodatek ze dne 23.9.2025 27.8.2020	smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny VN
59	Jihočeský kraj prostednictvím organizace Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, p.o.	VGP Park České Budějovice, a.s.		č. 9001/27036 11.9.2020	zřízení služebnosti - sjezdu a inženýrské sítě
60	Jihočeský kraj prostednictvím organizace Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, p.o.	VGP Park České Budějovice, a.s.		č. BVB/134/20/CB/Šo 11.9.2020	právo provést stavbu – technologický park Na Světlících – I. Etapa
61	Statutární město České Budějovice	HD SERVIS s.r.o.	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	11.9.2020 č. OST/12/20/CB/Šo Dodatek č.1 ze dne 4.5.2026	umístění stavby za účelem úpravy vjezdu
62	Statutární město České Budějovice	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.		21.10.2020 č. 2020001856	nájem pozemků za účelem vybudování staveb ZTV
65	Teplárna České Budějovice, a.s.	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	č. 2020001854 (114-4/1854/20) 24.10.2025	vybudování horkovodního řádu včetně přípojek pro budovy F a G ve II.etapě projektu
66	Povodí Vltavy, státní podnik	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.		PVL-1052/2020/SML	právo provést revitalizaci koryta vodního toku Skoda Sever
67	Povodí Vltavy, státní podnik	Statutární město České Budějovice	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	PVL-1055/2020/SML č. 2020001987 02.12.2020	právo vybudovat propustek – smlouva o náhradě za zrušenou část vodního díla
68	Povodí Vltavy, státní podnik	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.		PVL-2203/2020SML/402442 11.03.2021	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti - kanalizace a výustní objekt
69	Obec Úsilné - budoucí prodávající	VGP Park Ceske Budejovice, a.s. - budoucí kupující		27.10.2020	právo budoucí koupě
70	Obec Úsilné	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.		03.12.2020 a dodatek č.1 ze dne 18.11.2022 a dodatek č.2 ze dne	právo budoucího věcného břemene - služebnosti - vedení inženýrských sítí bez omezení

					20.12.2024 – v části týkající se pozemků převáděných na nástupnickou společnost	
71	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	Obec Úsilné			01.03.2023 a dodatek č.1 ze dne 27.12.2023 a dodatek č. ze dne 20.12.2024 – v části týkající se pozemků převáděných na nástupnickou společnost	nájemní vztah k pozemkům
72	FOX Developer a.s.	Jihočeský kraj - Správa a Údržba silnic Jihočeského kraje	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.		BVB/169/20/CB/So ze dne 23.11.2020	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti sjezdu
74	Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o.	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.			č. 34/LR/SSB3-2021 ze dne 11.02.2021	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene služebnosti - vodovod a vodovod SHZ
75	Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o.	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.			beze smlouvy – dohoda s RSD	výstavba opěrné zdi
76	Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o.	Statutární město České Budejovice	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.		č. 2021000324 (RSD č. 34/LR/SSB9-2021) (č. 1474-4/59/214/VB) + naplněna o smlouvu ze dne 3.9.2024 číslo sml. 34/LR/SVB8-2024 ohledně VO	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene služebnosti - spísašková kanalizace a VO + naplněna částečně smlouvou o VB k veřejnému osvětlení
77	Jihočeský kraj - Správa a údržba silnic Jihočeského kraje	Statutární město České Budejovice	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.		27.05.2021 č. BVB/074/21/CB/Šo, 2021000323 (114-4/58/21/VB)	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene služebnosti - komunikace a VO
78	Statutární město České Budejovice (budoucí kupující)	VGP Park České Budejovice, a.s. (budoucí prodávající)			28.04.2021 č. 2021000318 – v části týkající se pozemků převáděných na nástupnickou společnost	budoucí odkup částí pozemků dle určení GP
79	Statutární město České Budejovice (budoucí kupující)	VGP Park České Budejovice, a.s. (budoucí prodávající)			28.04.2021 č. 2021000320 – v části týkající se pozemků převáděných na nástupnickou společnost	budoucí odkup staveb ZTV
80	Statutární město České Budejovice (pronajímatele)	VGP Park České Budejovice, a.s. (nájemce)			28.04.2021 č. 2021000322 (114-4/1861/21)	nájem pozemků za účelem vybudování staveb ZTV

81	Statutární město České Budějovice	VGP Park České Budějovice, a.s.		30.04.2021 č. 2021000325 (114-4/60/21/VB)	budoucí věcné břemeno - vodovodní přípojka
82	Statutární město České Budějovice	VGP Park České Budějovice, a.s.		30.04.2021 č. 2021000326 (114-4/61/21/VB)	budoucí věcné břemeno - přeložka datových kabelů
83	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	T-Mobile Czech Republic a.s.		03.06.2021 č. 37097/KABEL2/FTTS-000/2021	Smlouva o úpravě stávající infrastruktury s budoucí smlouvou o zřízení služebnosti vedení I.S. po našich pozemcích
84	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	EG.D, a.s.		č. ZP-001060002510/001-GASP ze dne 14.06.2021	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene služebnosti - Rek. STL ČB, ul. Okružní
85	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	EG.D, a.s.		č. 9001866155 ze dne 24.08.2021	smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN
86	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	T-Mobile Czech Republic a.s.		07.11.2023 - dohoda o spolupráci na řešení přeložky v II. etapě	sítě a umožnění napojení nájemců na internet
90	E.ON Distribuce , a.s.	VGP Park České Budějovice a.s.		9001727036 ze dne 27.08.2020	připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny VN
91	E.ON Distribuce , a.s.	VGP Park České Budějovice a.s.		smlouva č. 12534991	připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny VN
92	ČEZ Distribuce a.s.	VGP Park České Budějovice a.s.		19_SOBOS01_4121499323 ze dne 29.04.2021 + dodatek č. 1 15.02.2022	
93	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	EG.D, a.s.		16.03.2026 CB-001030099076/004-EGDM	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene služebnosti - Úsilné par 264/23-kabel NN
94	Obec Úsilné	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.			právo budoucího věcného břemene - služebnost - vedení VN
95	Jihočeský kraj				smlouva o budoucí dohodě o převzetí stavby
96	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	EG.D, a.s.		10.11.2022 číslo smlouvy 010/22/19/03/00 19.07.2022 CB-001030063751/001-ASE	smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene služebnosti - ČB Na Světlících
97	VGP Park Ceske Budejovice, a.s.	EG.D, a.s.		19.07.2022	smlouva o převodu práv a povinností z územního rozhodnutí na energetické zařízení - IO-20.1, IO-20.9, IO-20.10 a IO-20.25