

POZVÁNKA NA VALNOU HROMADU

Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s.
se sídlem V Chotejně 1307/9, Hostivař, 102 00 Praha 10,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl B, vložka 1520,
IČO: 45273758

svolává

ř á d n o u v a l n o u h r o m a d u

na den **11. června 2025** od 10.00 hodin
s místem konání v sídle společnosti s firmou KAROSERIA a.s.,
na adrese Heršpická 758/13, Štýřice, 619 00 Brno
v zasedací místnosti v 1. patře administrativní budovy společnosti

Rozhodným dnem pro účast na valné hromadě je sedmý kalendářní den přede dnem konání valné hromady, jímž je 4. červen 2025.

Pro posouzení, zda přítomné osoby, které mají akcie v zaknihované podobě, jsou oprávněny zúčastnit se valné hromady a hlasovat na ní, má akcionář, který bude k rozhodnému dni zapsán ve výpisu z registru emitenta v Centrálním depozitáři cenných papírů k rozhodnému dni. Korespondenční hlasování nebo hlasování s použitím technických prostředků není umožněno.

Pořad jednání:

1. Zahájení valné hromady
2. Volba předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů
3. Souhrnná vysvětlující zpráva představenstva dle § 118 odst. 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v platném znění
4. Zpráva dozorčí rady o přezkoumání řádné (individuální) účetní závěrky za rok 2024, konsolidované účetní závěrky za rok 2024, návrhu na rozdělení zisku za rok 2024 a Stanovisko dozorčí rady o přezkoumání zprávy představenstva o vztazích s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2024
5. Projednání a schválení řádné (individuální) účetní závěrky za rok 2024
6. Projednání a schválení konsolidované účetní závěrky za rok 2024
7. Projednání a schválení návrhu na rozdělení zisku za rok 2024
8. Projednání a schválení Zprávy o odměňování za rok 2024
9. Projednání a schválení Pravidel pro stanovení výše odměn členů představenstva a dozorčí rady, způsob jejich výpočtu a podmínky jejich výplaty
10. Závěr valné hromady

Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení. Prezence účastníků valné hromady bude probíhat od 9.30 hodin. Při prezenci fyzických osob je nutno předložit platný průkaz totožnosti. V případě zastupování předloží zástupce platný průkaz totožnosti a plnou moc opatřenou úředně ověřeným podpisem zastupovaného akcionáře. Zástupce akcionáře - právnické osoby se prokáže průkazem totožnosti, originálem výpisu z obchodního rejstříku ne starším 3 měsíců nebo jeho úředně ověřenou kopií. Plné moci a výpisy z obchodního rejstříku, popřípadě jejich ověřené kopie se při prezenci odevzdají.

Plná moc pro zastupování akcionáře musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla akcionářem udělena pro zastoupení na jedné nebo více valných hromadách.

Osoba zapsaná v evidenci investičních nástrojů jako správce anebo jako osoba oprávněná vykonávat práva spojená s akcií se namísto plné moci prokazuje výpisem z evidence investičních nástrojů.

Představenstvo společnosti dále s odkazem na ustanovení § 54 odst. 3 zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, upozorňuje akcionáře společnosti, že akcionářům, jimiž jsou právnické osoby, nebo ten, kdo jedná na účet právního uspořádání, jež nemají v evidenci skutečných majitelů zapsaného žádného skutečného majitele, nebude na valné hromadě umožněn výkon hlasovacího práva spojeného s akciemi společnosti.

Společnost upozorňuje akcionáře, že v sídle společnosti v pracovní dny od 9.00 do 14.00 hodin ode dne uveřejnění této pozvánky je v listinné podobě zpřístupněn formulář plné moci k zastoupení vlastníka akcií na valné hromadě. Akcionář má právo vyžádat si jeho zaslání v listinné podobě nebo elektronickým prostředkem na svůj náklad a na své nebezpečí. Formulář plné moci je současně uveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup (www.teslakarlin.cz). Společnost přijímá sdělení o udělení plné moci k zastoupení akcionáře na valné hromadě i její odvolání zmocnitelem na e-mailové adrese akcionar@teslakarlin.cz. Takové sdělení musí být písemné a musí být opatřeno zaručeným elektronickým podpisem akcionáře ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č.910/2014 ze dne 23. července 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES a rovněž ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce ve znění pozdějších předpisů, a musí být určité co do označení akcionáře, akcií, jichž se zmocnění týká, rozsahu zmocnění, osoby zmocněnce a určení, zda se jedná o zmocnění pro zastoupení na konkrétní valné hromadě nebo pro více valných hromad v určitém období. V případě odvolání plné moci musí být navíc uvedeno datum odvolávané plné moci a rozsah, ve kterém ji akcionář odvolává.

Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady a hlasovat na ní. Akcionář je oprávněn požadovat a obdržet na valné hromadě od společnosti vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní. Akcionář může žádost o vysvětlení dle předchozí věty podat i písemně.

Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávry k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Návrhy a protinávry doručené společnosti nejpozději tři (3) dny před konáním valné hromady uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu na internetových stránkách společnosti; jsou-li návrhy a protinávry doručeny nejpozději pět (5) dnů před konáním valné hromady, uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu i své stanovisko. Obsahují-li návrhy a protinávry zdůvodnění, uveřejní s nimi představenstvo i toto zdůvodnění. Akcionář má právo uplatňovat své návrhy k záležitostem, které budou zařazeny na pořad valné hromady, také před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu. Návrh doručený společnosti nejpozději pět (5) dnů před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu uveřejní představenstvo i se svým stanoviskem spolu s pozvánkou na valnou hromadu na internetových stránkách společnosti.

Hlasování na valné hromadě probíhá aklamací za současného použití hlasovacích lístků, které akcionáři obdrží při prezenci. Při uplatňování návrhů a protinávrhů souvisejících s pořadem jednání valné hromady se nejdříve hlasuje o návrhu představenstva. Není-li tento návrh přijat, hlasuje se o protinávřích ke každému předloženému návrhu v pořadí, v jakém byly předloženy, do té doby, než je předkládaný návrh nebo protinávrh schválen.

Na žádost kvalifikovaného akcionáře představenstvo, za předpokladu, že je každý z bodů návrhu doplněn odůvodněním nebo návrhem usnesení a že je mu doručen nejpozději do 15 dnů před konáním valné hromady, případně, je-li určen, nejpozději 10 dnů před rozhodným dnem k účasti na valné hromadě, zařadí jím určenou záležitost na pořad jednání valné hromady. V případě, že žádost o doplnění pořadu jednání byla doručena po uveřejnění pozvánky na valnou hromadu, uveřejní představenstvo doplnění pořadu valné hromady nejpozději 5 dnů před rozhodným dnem k účasti na valné hromadě způsobem stanoveným zákonem a stanovami pro svolání valné hromady.

Ze Zprávy o vztazích mezi propojenými osobami zpracované podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) vyplývá, že ze smluv uzavřených mezi ovládanou osobou a některými propojenými osobami nebyla v účetním období roku 2024 ovládané osobě způsobena újma a veškerá uskutečněná plnění byla prosta jakýchkoli výhod či nevýhod.

Společnost v souladu § 120b odst. 1 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále také »ZPKT«) spolu s touto pozvánkou na valnou hromadu uveřejnila každý dokument týkající se programu valné hromady, návrh usnesení valné hromady anebo stanovisko představenstva k jednotlivým bodům navrhovaného programu valné hromady, celkový počet akcií ke dni uveřejnění této pozvánky, jakož i celkový počet hlasů s nimi spojený. Tyto dokumenty společnost zpřístupnila na svých internetových stránkách společnosti www.teslakarlin.cz (v sekci Pro akcionáře). Společnost dále umožňuje získat všechny dokumenty týkající se této valné hromady v sekretariátu společnosti v sídle společnosti v pracovních dnech od 9.00 do 14.00 hodin v období od uveřejnění této pozvánky. Informace pro akcionáře včetně dokumentů a písemných podkladů pro jednání valné hromady budou poskytovány v místě konání valné hromady informačním střediskem v den konání valné hromady.

Základní kapitál společnosti činí 400 231 000,00 Kč a je rozdělen na 588 575 kmenových akcií na majitele o jmenovité hodnotě 680,00 Kč na akcii. Každé akcii o jmenovité hodnotě 680,00 Kč přísluší jeden hlas.

Návrhy usnesení a jejich zdůvodnění a vyjádření představenstva k jednotlivým bodům pořadu jednání valné hromady:

K bodu č. 1 pořadu jednání:

Vyjádření představenstva: Valnou hromadu zahájí člen představenstva společnosti, kterého tím představenstvo pověří.

K bodu č. 2 pořadu jednání: Volba předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů

Návrh usnesení: „Valná hromada volí předsedou valné hromady Ing. Miroslava Kurku, zapisovatelem JUDr. Leu Ďurovičovou, ověřovateli zápisu Ing. Vladimíra Kurku a JUDr. Martina Knoze a osobou pověřenou sčítáním hlasů Jaroslavu Solníčkovou.“

Zdůvodnění: Valná hromada musí v souladu s ust. § 422 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZOK“), zvolit svého předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu nebo osoby pověřené sčítáním hlasů, přičemž může současně rozhodnout, že předsedou valné hromady a ověřovatelem zápisu bude jedna osoba. Navrhované osoby mají zkušenosti s požadovanými činnostmi na valných hromadách společnosti, a jsou proto způsobilé k výkonu funkce orgánů valné hromady.

K bodu č. 3 pořadu jednání: Souhrnná vysvětlující zpráva představenstva dle § 118 odst. 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v platném znění

Vyjádření představenstva: Tato zpráva je zpracovávána na základě zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, týká se záležitostí podle § 118 odstavce 5 uvedeného zákona a v souladu s ust. § 118 odst. 6 musí být předložena akcionářům na řádné valné hromadě. O tomto bodu pořadu jednání se nehlasuje.

K bodu č. 4 pořadu jednání: Zpráva dozorčí rady o přezkoumání řádné (individuální) účetní závěrky za rok 2024, konsolidované účetní závěrky za rok 2024, návrhu na rozdělení zisku za rok 2024 a Stanovisko dozorčí rady o přezkoumání zprávy představenstva o vztazích s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2024

Vyjádření představenstva: Dle platných právních předpisů je dozorčí rada povinna přezkoumat uvedené dokumenty a předložit své vyjádření a výsledky přezkumu valné hromadě. O tomto bodu pořadu jednání se nehlasuje.

K bodu č. 5 pořadu jednání: Projednání a schválení řádné (individuální) účetní závěrky za rok 2024

Návrh usnesení: „Valná hromada schvaluje řádnou (individuální) účetní závěrku za rok 2024 ve znění předloženém představenstvem společnosti“.

Zdůvodnění: V souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je společnost povinna sestavovat řádnou účetní závěrku a dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, představenstvo předkládá řádnou účetní závěrku valné hromadě k projednání a schválení. Řádná účetní závěrka obsahuje úplné a pravdivé údaje a byla přezkoumána auditorem společnosti. Řádná účetní závěrka byla současně s pozvánkou na valnou hromadu uveřejněna na internetových stránkách společnosti www.teslakarlin.cz.

K bodu č. 6 pořadu jednání: Projednání a schválení konsolidované účetní závěrky za rok 2024

Návrh usnesení: „Valná hromada schvaluje konsolidovanou účetní závěrku za rok 2024 ve znění předloženém představenstvem společnosti“.

Zdůvodnění: V souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, je společnost povinna sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Představenstvo předkládá konsolidovanou účetní závěrku valné hromadě k projednání a schválení. Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje úplné a pravdivé údaje a byla přezkoumána auditorem společnosti. Konsolidovaná účetní závěrka byla současně s pozvánkou na valnou hromadu uveřejněna na internetových stránkách společnosti www.teslakarlin.cz.

K bodu č. 7 pořadu jednání: Projednání a schválení návrhu na rozdělení zisku za rok 2024

Návrh usnesení: „Valná hromada schvaluje návrh na rozdělení zisku za rok 2024 ve znění návrhu předloženém představenstvem společnosti“.

Zdůvodnění: Představenstvo navrhuje zisk za rok 2024 ve výši 22 127 197,06 Kč rozdělit následovně:

- přiděl do modernizačního fondu ve výši 11 186 000,00 Kč v souladu s rozhodnutím valné hromady ze dne 12. 6. 2024. Finanční prostředky modernizačního fondu budou použity na opravy střešních pláštíků budov Sever a M3, opravu topného potrubí v areálu, opravu elektroinstalace v objektu M3, vybudování zpevněných ploch, výměnu oken v budově Jih a M2.
- převést na účet nerozděleného zisku minulých let částku ve výši 10 941 197,06 Kč za účelem kumulace finančních prostředků na pokračování výstavby – III. etapy. Konkrétně, pokud jde o plánovanou výstavbu objektů v jižní části areálu Hostivař, představenstvo společnosti přistoupilo v minulosti k variantě rozdělit plánovanou

výstavbu do několika etap. V rámci této výstavby byla v I. etapě dokončena jedna skladová hala a navazující inženýrské sítě a obslužné komunikace včetně přípravy pro další etapy výstavby s cenou 56 758 tis. Kč. V rámci II. etapy byla v únoru 2024 zahájena výstavba objektu administrativní budovy s cenou díla 36 884 tis. Kč. Výstavba této budovy byla dokončena v březnu 2025. Společnost financovala obě etapy výstavby z vlastních zdrojů. Na základě poptávky ze strany budoucího nájemce na výstavbu další skladové haly s administrativním zázemím připravuje vedení společnosti pokračování ve výstavbě zahájením III. etapy výstavby s variantou vybudování jednoho skladového objektu namísto plánovaných dvou skladových hal. Předpokládaná výše ceny III. etapy výstavby je cca 60 mil. Kč a i tato etapa by měla být financována z vlastních zdrojů.

Představenstvo je přesvědčeno, že toto jsou vážné důvody pro rozhodnutí nerozdělovat zisk mezi akcionáře společnosti.

K bodu č. 8 pořadu jednání: Projednání a schválení Zprávy o odměňování za rok 2024

Návrh usnesení: „Valná hromada schvaluje Zprávu o odměňování za rok 2024 ve znění návrhu předloženém představenstvem“.

Zdůvodnění: Podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, je společnost povinná vyhotovit zprávu o odměňování a předložit ji ke schválení valné hromadě, která schvaluje účetní závěrku za účetní období, za které se vypracovává zpráva o odměňování.

K bodu č. 9 pořadu jednání: Projednání a schválení Pravidel pro stanovení výše odměn členů představenstva a dozorčí rady, způsob jejich výpočtu a podmínky jejich výplaty.

Návrh usnesení: „Valná hromada schvaluje Pravidla pro stanovení výše odměn členů představenstva a dozorčí rady, způsob jejich výpočtu a podmínky jejich výplaty ve znění předloženém představenstvem.“

Zdůvodnění: Veškerá peněžitá i nepeněžitá plnění, která má společnost poskytnout členům svých orgánů, případně pravidla pro stanovení výše odměny, musí být v souladu s platnou právní úpravou, stanovami společnosti a musí je schválit valná hromada společnosti.

K bodu 10. pořadu jednání – Závěr valné hromady

Vyjádření představenstva: Předseda valné hromady valnou hromadu ukončí po vyčerpání oznámeného pořadu jednání.

Představenstvo TESLA KARLÍN, a.s.