

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

řádnou valnou hromadu

na den **7. června 2022** od 11.00 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 31. květen 2022.

Pro posouzení, zda přítomné osoby, které mají akcie v zaknihované podobě, jsou oprávněny zúčastnit se valné hromady, je rozhodující výpis z registru emitenta v Centrálním depozitáři cenných papírů k rozhodnému dni. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě je sedmý kalendářní den přede dnem konání valné hromady, jímž je den 31. květen 2022. Právo účastnit se valné hromady a hlasovat na ní má akcionář, který bude k rozhodnému dni zapsán ve výpisu z registru emitenta. 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 2021, konsolidované účetní závěrky za rok 2021, návrhu na rozdělení zisku za rok 2021 a Stanovisko dozorčí rady o přezkoumání zprávy představenstva o vztazích s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2021
5. Projednání a schválení řádné (individuální) účetní závěrky za rok 2021
6. Projednání a schválení konsolidované účetní závěrky za rok 2021
7. Projednání a schválení návrhu na rozdělení zisku za rok 2021
8. Projednání a schválení Zprávy o odměňování za rok 2021
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 10.30 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.

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. Žádost musí být podána po uveřejnění této pozvánky na valnou hromadu a před jejím konáním.

Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Návrhy a protinávrhy doručené společnosti nejpozději tři (3) dny před konáním valné hromady uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu na internetových stránkách společnosti; jsou-li návrhy a protinávrhy doručeny nejpozději pět (5) dnů před konáním valné hromady, uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu i své stanovisko. Obsahují-li návrhy a protinávrhy 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 protinávrzích 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 jí 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 2021 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 hod. do 14.00 hod. 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.

Hlavní údaje řádné (individuální) účetní závěrky za rok 2021 (v tis. Kč):

Aktiva celkem:	589 368	Vlastní kapitál a závazky celkem:	589 368
Dlouhodobá aktiva:	516 648	Vlastní kapitál:	535 027
Krátkodobá aktiva:	72 720	Závazky:	54 341
Výsledek hospodaření:	16 381		

Hlavní údaje konsolidované účetní závěrky za rok 2021 (v tis. Kč):

Aktiva celkem:	603 371	Vlastní kapitál a závazky celkem:	603 371
Dlouhodobá aktiva:	528 962	Vlastní kapitál*):	535 739
Krátkodobá aktiva:	74 409	Závazky:	67 632
Výsledek hospodaření *):	11 614		

*) včetně menšinových podílů

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 Ing. Janu Kurkovou a osobou pověřenou sčítáním hlasů Jaroslavu Solničkovou.“

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, dva 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 písm. a) až k) uvedeného zákona a 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 2021, konsolidované účetní závěrky za rok 2021, návrhu na rozdělení zisku za rok 2021 a Stanovisko dozorčí rady o přezkoumání zprávy představenstva o vztazích s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2021

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 2021

Návrhy usnesení: „Valná hromada schvaluje řádnou (individuální) účetní závěrku za rok 2021 ve znění předloženém představenstvem“.

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. Řádná účetní závěrka obsahuje úplné a pravdivé údaje a byla přezkoumána auditorem společnosti.

K bodu č. 6 pořadu jednání: Projednání a schválení konsolidované účetní závěrky za rok 2021

Návrhy usnesení: „Valná hromada schvaluje konsolidovanou účetní závěrku za rok 2021 ve znění předloženém představenstvem“.

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. Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje úplné a pravdivé údaje a byla přezkoumána auditorem společnosti.

K bodu č. 7 pořadu jednání: Projednání a schválení návrhu na rozdělení zisku za rok 2021

Návrh usnesení: „Valná hromada schvaluje návrh na rozdělení zisku za rok 2021 ve znění návrhu předloženém představenstvem“.

Zdůvodnění: Představenstvo navrhuje zisk za rok 2021 ve výši 16 380 999,42 Kč převést na účet nerozděleného zisku minulých let za účelem kumulace finančních prostředků, a to zejména za účelem postupné revitalizace objektů v areálu a nové výstavby. Představenstvo je

přesvědčeno, že existují vážné důvody pro rozhodnutí nerozdělovat zisk mezi akcionáře společnosti.

Již delší dobu je plánována realizace výstavby skladových hal a administrativní budovy v jižní části areálu společnosti na ploše o výměře cca 6 tis. m². Výše celkových předpokládaných nákladů na tuto plánovanou výstavbu představuje v současných cenách částku okolo 140 mil. Kč. Projekt nebyl doposud realizován zejména z důvodu sporu s majiteli sousedních parcel s tím, že v důsledku zdržení došlo k významnému nárůstu cen materiálů a stavebních prací a představenstvo průběžně vyhodnocuje efektivitu této investice. Financování investice je plánováno z velké části z vlastních zdrojů kumulací peněžních prostředků, a dále bude využito financování cizími zdroji včetně úvěrů ze společností v rámci koncernu PROSPERITA.

Kumulované finanční prostředky jsou průběžně používány také pro financování investic provozního charakteru, neboť areál společnosti je nutné vzhledem ke stáří budov, rozvodů médií a komunikací cíleně opravovat a rekonstruovat. V roce 2021 bylo investováno cca 6,4 mil. Kč do přestavby části budovy lakovny. Dále je plánována přestavba části administrativní budovy na ubytovnu. Tato akce zatím z důvodu pandemie COVID-19 nebyla realizována, v současné době je prováděna aktualizace rozpočtu z důvodu nárůstu cen materiálů a stavebních prací (očekávané náklady cca 20 mil. Kč), poté bude vyhodnocena ekonomika tohoto projektu. Společnost by kromě běžné údržby ráda kompletně rekonstruovala budovu na západě areálu s podlahovou plochou asi 3000 m² ve dvou podlažích a odhadovaným nákladem asi 50 mil Kč.

Dalším faktorem pro kumulaci peněžních prostředků jsou nepředvídatelné dopady současné politické a ekonomické situace v souvislosti s válkou na Ukrajině a s energetickou krizí. Současná situace by mohla zapříčinit výpadky nájemného nebo v případě výpadku dodávek plynu investice do alternativního vytápění v areálu. Náklady dopadů války na Ukrajině nelze dopředu predikovat.

K bodu č. 7 pořadu jednání: Projednání a schválení Zprávy o odměňování za rok 2021

Návrh usnesení: „Valná hromada schvaluje Zprávu o odměňování za rok 2021 ve znění návrhu předloženém představenstvem“.

Zdůvodnění: Podle zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu je společnost povinna 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. 8 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.