PROBIS

Zpráva nezávislého auditora k ověřovací zakázce

Valné hromadě společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Úvod

V souladu se smlouvou o provedení ověření Zprávy o odměňování dle požadavku §121q zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT"), jsme byli představenstvem společnosti TESLA KARLÍN, a.s. („Společnost") pověřeni provést ověření přiložené zprávy o odměňování za rok končící 31. prosincem 2025 („Zpráva o odměňování") připravené představenstvem Společnosti a obsahující informace požadované v §121p odst. 1 ZPKT.

Předmět ověření a stanovená kritéria

Předmětem naší zakázky bylo ověření požadované § 121q ZPKT, zda Zpráva o odměňování obsahuje informace požadované § 121p odst. 1 ZPKT.

Úkolem auditora není ověřovat věcnou správnost Zprávy o odměňování a informací v ní uvedených.

Účel zprávy

Tato zpráva nezávislého auditora je určena výhradně ke splnění požadavků ZPKT a pro Vaši informaci a nesmí být použita pro jiné účely ani distribuována jiným příjemcům. Zpráva se týká pouze Zprávy o odměňování a nesmí být spojována s účetní závěrkou společnosti jako celkem.

Zodpovědnost představenstva

Představenstvo Společnosti odpovídá za přípravu Zprávy o odměňování v souladu s příslušnými požadavky ZPKT. Představenstvo Společnosti odpovídá za zveřejnění Zprávy o odměňování na webových stránkách Společnosti a za bezplatný přístup k ní po dobu nejméně 10 let ode dne konání valné hromady, na kterou byla Zpráva o odměňování předložena. Představenstvo Společnosti je rovněž odpovědné za přípravu finančních údajů a nefinančních informací, jakož i za návrh, implementaci a údržbu systémů a procesů vnitřní kontroly a účetních záznamů, které jsou nezbytné pro přípravu Zprávy o odměňování neobsahující významné nesprávnosti a splňující příslušné požadavky právních předpisů.

Zodpovědnost nezávislého auditora

Ověření bylo provedeno v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky (ISAE) 3000 (revidovaný) – „Ověřovací zakázky jiné než audity nebo prověrky historických finančních informací". V souladu s tímto předpisem jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést ověření tak, abychom získali omezenou jistotu o Zprávě o odměňování.

Řídíme se mezinárodním standardem pro řízení kvality ISQC1 a v souladu s tímto standardem byl zaveden komplexní systém řízení kvality, včetně interních zásad a postupů upravujících soulad s etickými a

profesními standardy a příslušnými právními předpisy. Dodržujeme požadavky týkající se nezávislosti a další požadavky Etického kodexu pro auditory a účetní znalce, vydaného Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA), který definuje základní principy profesní etiky, tj. integritu, objektivitu, odbornou způsobilost a řádnou péči, zachování důvěrnosti informací a profesionální jednání.

Shrnutí provedené práce

Výběr postupů závisí na našem úsudku. Provedené postupy zahrnují zejména dotazování relevantních osob a další postupy, jejichž cílem je získat důkazní informace o Zprávě o odměňování. Provedené ověření představuje zakázku vyjadřující omezenou jistotu. Charakter, časová náročnost a rozsah postupů, které se provádějí u ověřovací zakázky vyjadřující omezenou jistotu, jsou oproti požadavkům na zakázku vyjadřující přiměřenou jistotu omezené, a proto je i související míra jistoty nižší.

Naše ověřovací postupy zahrnovaly:
–porozumění usnesení valné hromady Společnosti týkajícího se politiky odměňování členů představenstva a dozorčí rady, jakož i dalších osob podle § 121m odst. 1 ZPKT, jakož i případných usnesení dozorčí rady a dalších dokumentů upravujících politiku odměňování podléhajících požadavku na zveřejnění ve Zprávě o odměňování;
–porozumění postupům přijatých dozorčí radou a představenstvem za účelem splnění požadavků politiky odměňování, přípravy zprávy o odměňování a posouzení uplatňování příslušných kritérií pro vypracování Zprávy o odměňování;
–identifikaci osob dle §121m odst. 1 ZPKT, u nichž existuje požadavek na zahrnutí informací do Zprávy o odměňování;
–posouzení, zda Zpráva o odměňování obsahuje všechny informace požadované v §121p odst. 1 ZPKT ke každé výše identifikované osobě.

Upozorňujeme, že Zpráva o odměňování nebyla součástí auditu účetní závěrky a ověření výroční zprávy ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. V průběhu provádění ověřovacích postupů jsme neprováděli audit ani prověrku finančních či nefinančních informací použitých k přípravě Zprávy o odměňování. V rámci našich postupů jsme nicméně posoudili, zda informace uvedené ve Zprávě o odměňování nejsou ve významném rozporu s poznatky, které jsme získali během auditu účetní závěrky Společnosti.

Věříme, že důkazní informace, které jsme získali, jsou dostatečné a vhodné, aby poskytly základ pro náš závěr vyjádřený níže.

PROBIS

Závěr

Na základě provedených ověřovacích postupů a získaných důkazních informací jsme nezjistili žádné skutečnosti svědčící o tom, že Zpráva o odměňování neobsahuje ve všech významných ohledech informace požadované v § 121p odst. 1 ZPKT.

V Ostravě dne 04. května 2026

PROBIS Audit a.s.
Sadová 553/8
Ostrava 702 00
oprávnění KA ČR č. 617



Ing. Václav Mareš, FCCA
Auditor oprávnění KA ČR č. 2365
Člen správní rady PROBIS Audit a.s.

Zpráva o odměňování
dle ust. §121 p) a násl. zákona č. 256/2004 Sb., zákona o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

za účetní období od 1.1.2025 do 31.12.2025

Zpráva o odměňování poskytuje úplný přehled odměn, včetně všech výhod v jakékoli formě poskytnutých nebo splatných v průběhu roku 2025 všem členům představenstva a dozorčí rady společnosti TESLA KARLÍN, a.s., IČO: 452 73 758, se sídlem V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, (dále jen „Společnost").

I.
Celková výše odměn rozčleněná podle složek

Celková výše odměn jednotlivých členů volených orgánů, tj. členů představenstva a dozorčí rady Společnosti, (dále jen společně „Členové orgánů") odpovídá Pravidlům odměňování členů orgánů Společnosti schváleným valnou hromadou Společnosti pro rok 2024 a pro rok 2025, (dále jen souhrnně „Pravidla").

Přehled celkové odměny za rok 2025:

	Celková odměna	Pevná složka odměny	Pohyblivá složka odměny
Ing. Miroslav Kurka	817 600,- Kč	282 600,- Kč	535 000,- Kč
PROSPERITA proxy, a.s.	859 600,- Kč	310 200,- Kč	549 400,- Kč
Ing. Vladimír Kurka	641 600,- Kč	231 600,- Kč	410 000,- Kč
PROSPERITA finance, s.r.o.	438 170,- Kč	310 200,- Kč	127 970,- Kč
Bc. Jiří Felix	288 700,- Kč	193 200,- Kč	95 500,- Kč
Ing. Jana Kurková	237 700,- Kč	142 200,- Kč	95 500,- Kč
JUDr. Lea Ďurovičová	1 393 828,- Kč	757 468,- Kč	636 360,- Kč

Odměna náležející Členům orgánů dle Pravidel je odvislá od samotného členství ve volených orgánech Společnosti a funkce zastávané v těchto orgánech. Je tvořena dvěma složkami, a to složkou pevnou a složkou pohyblivou.
Jako základní ukazatel pro výpočet ročních pohyblivých odměn Členů orgánů byl zvolen ukazatel EBITDA, který je zároveň jeden z nejčastějších a mezinárodně uznávaných ukazatelů výkonnosti podniku, a který je zároveň jedním z nejužívanějších ukazatelů pro valuaci společnosti. Tím, že hodnota ukazatele vychází přímo z účetních dat, která jsou povinně auditována externím auditorem a přísně regulovány jak dle ČÚS tak IFRS, je minimalizována možnost jakéhokoli zkreslování či modifikací, jako u řady jiných ukazatelů.

EBITDA, jako finanční ukazatel výkonnosti, byl zvolen místo tradičního výsledku hospodaření, neboť má oproti němu tyto výhody:

a) více se blíží skutečnému společností generovanému finančnímu toku;
b) není ovlivněn strukturou majetku společnosti, jeho stářím a mírou odepsanosti, nemotivuje management k omezování investic, a to jak udržovacích, tak rozvojových;

c) není ovlivněn velikostí úročených závazků a nemotivuje management k upřednostňování dražšího vlastního kapitálu (nevyužívání efektu finanční páky);
d) není ovlivněn mírou zdanění a případnou daňovou optimalizací;
e) snadno se spočítá přímo z výkazů účetní závěrky;

Je nesporné, že i tento ukazatel, stejně jako jakýkoliv jiný ukazatel výkonnosti, má svá omezení a nedostatky a nemůže nahradit komplexní finanční hodnocení podniku, které se provádí prostřednictvím komplexní finanční analýzy, tedy studiem obsáhlé sestavy finančních ukazatelů. Jak však již bylo uvedeno jednou z hlavních předností tohoto ukazatele je jen minimální možnost zkreslování ze strany managementu a jednoduchý výpočet, tedy i kontrola ze strany akcionářů.

Z výše uvedeného vyplývá, že roční pohyblivá odměna, jejíž výše je odvislá od ukazatele EBITDA, jednoznačně podporuje zájmy akcionářů, když motivuje Členy orgánů ke zvyšování dlouhodobé výkonnosti Společnosti, a tedy i k dlouhodobému navyšování hodnoty společnosti jako celku. Ukazatel EBITDA je zároveň nejrozšířenějším ukazatelem, který je celosvětově využíván k valuaci společností. Vyhodnocení uvedeného ukazatele přísluší představenstvu Společnosti na základě roční účetní závěrky za příslušný rok. Pohyblivá složka byla přiznána tak, aby odrážela finanční výsledky společnosti a zároveň osobní výsledky a práci jednotlivých členů představenstva.

a) Měsíční odměna – pevná složka odměny

Každému Členovi orgánů náleží za výkon funkce základní odměna, která je pevnou složkou odměny. Pevná složka odměny za výkon funkce Člena orgánů společnosti byla v roce 2025 vyplácena měsíčně v níže uvedené výši:

	Měsíční pevná složka odměny	Celkem pevná složka odměny za rok 2025
Ing. Miroslav Kurka	24 000,- Kč	282 600,- Kč
PROSPERITA proxy, a.s.	26 400,- Kč	310 200,- Kč
Ing. Vladimír Kurka	19 700,- Kč	231 600,- Kč
PROSPERITA finance, s.r.o.	26 400,- Kč	310 200,- Kč
Bc. Jiří Felix	16 400,- Kč	193 200,- Kč
Ing. Jana Kurková	12 100,- Kč	142 200,- Kč
JUDr. Lea Ďurovičová	55 400,- Kč	757 468,- Kč

b) Roční odměna – pohyblivá složka odměny

Pohyblivá složka odměny označená jako roční odměna je v souladu s Pravidly přiznávána Členu orgánů Společnosti na základě návrhu představenstva Společnosti za plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění svěřených úkolů. Hodnotícím kritériem je ukazatel EBITDA Společnosti za příslušné účetní období. Detailní popis a výpočet roční pohyblivé odměny je obsažen v Pravidlech.

i. Roční odměna Člena orgánů Společnosti

V souladu s Pravidly byla v roce 2025 Členům orgánů za plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění svěřených úkolů vyplacena roční odměna v následující výši:

	Záloha za výsledky roku 2025 vyplacená v roce 2025	Doplatek za výsledky roku 2024 vyplacený v roce 2025
Ing. Miroslav Kurka	0,- Kč	535 000,- Kč
PROSPERITA proxy, a.s.	0,- Kč	549 400,- Kč
Ing. Vladimír Kurka	0,- Kč	410 000,- Kč
PROSPERITA finance, s.r.o.	0,- Kč	127 970,- Kč
Bc. Jiří Felix	0,- Kč	95 500,- Kč
Ing. Jana Kurková	0,- Kč	95 500,- Kč

Roční pohyblivá odměna Členů orgánů může přesahovat účetní období a může tak být vyplácena z části zálohově již v účetním období roku, za který odměna náleží, s tím, že doplatek přináleží Členům orgánů až v účetním roce následujícím.

ii. Roční odměna Člena výkonného vedení

Členu výkonného vedení Společnosti byla dále v souladu s Podmínkami pro roční odměňování vrcholového managementu Společnosti a na základě návrhu představenstva Společnosti za plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění svěřených úkolů vyplacena roční odměna, a to ve výši viz tabulka.

	Záloha za výsledky roku 2025 vyplacená v roce 2025	Doplatek za výsledky roku 2024 vyplacený v roce 2025
JUDr. Lea Ďurovičová	0,- Kč	525 000,- Kč

c) Poměr pevné a pohyblivé složky odměny vyplacené v roce 2025:

Z důvodu snahy o vysokou motivaci jednotlivých Členů orgánů je kladen důraz zejména na pohyblivou složku odměny, která je přímo vázaná na práci jednotlivých členů a na výkon celé společnosti.

	Pevná složka odměny	Pohyblivá složka odměny	Poměr pevná/pohyblivá
Ing. Miroslav Kurka	282 600,- Kč	535 000,- Kč	35/65
PROSPERITA proxy, a.s.	310 200,- Kč	549 400,- Kč	36/64
Ing. Vladimír Kurka	231 600,- Kč	410 000,- Kč	36/64
PROSPERITA finance, s.r.o.	310 200,- Kč	127 970,- Kč	71/29
Bc. Jiří Felix	193 200,- Kč	95 500,- Kč	67/33
Ing. Jana Kurková	142 200,- Kč	95 500,- Kč	60/40
JUDr. Lea Ďurovičová	757 468,- Kč	636 360,- Kč	54/46

II.
Roční změna celkové výše odměn za 5 posledních účetních období

Níže uvedená tabulka zahrnuje celkové a úplné odměny a plnění ve prospěch Členů orgánů s tím, že zahrnuje jak pevné, tak pohyblivé složky odměny a plnění, a to peněžité i nepeněžité. Tabulka zahrnuje odměny jen Členů orgánů, kteří byli Členy orgánů v roce 2025.

Peněžité odměny a plnění (v tis. Kč)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Ing. Miroslav Kurka	818	781	774	754	624
PROSPERITA proxy, a.s.	860	819	812	710	161
Ing. Vladimír Kurka	642	611	606	591	494
PROSPERITA finance, s.r.o.	438	417	410	407	390
BC. Jiří Felix	289	275	270	268	101
Ing. Jana Kurková	238	226	222	220	202
JUDr. Lea Ďurovičová	1 394	1 320	1 327	1 814	764
Nepeněžité odměny a plnění (v tis. Kč)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Ing. Miroslav Kurka	0	20	20	0	0
PROSPERITA proxy, a.s.	0	0	0	0	0
Ing. Vladimír Kurka	0	20	20	0	0
PROSPERITA finance, s.r.o.	0	0	0	0	0
BC. Jiří Felix	0	0	0	0	0
Ing. Jana Kurková	0	0	0	0	0
JUDr. Lea Ďurovičová	0	0	0	0	0
Celková výše poskytnutých odměn	4 679	4 489	4 461	4 764	2 736

III.
Celková výše odměn Členů orgánů v jiných společnostech ve skupině „TESLA KARLÍN, a.s.“.

Informace o veškerých odměnách, které byly poskytnuty Členům orgánů a členu výkonného vedení Společnosti v roce 2025 jinými společnostmi v rámci konsolidační skupiny „TESLA KARLÍN, a.s.“ tak, jak je tato skupina definovaná ve výroční finanční zprávě Společnosti.

(v tis. Kč)	2025	2025
Odměny a plnění	**peněžité**	**nepeněžité**
Ing. Miroslav Kurka	0	0
PROSPERITA proxy, a.s.	0	0
Ing. Vladimír Kurka	0	0
PROSPERITA finance, s.r.o.	0	0
BC. Jiří Felix	0	0
Ing. Jana Kurková	0	0
JUDr. Lea Ďurovičová	209	0
Celková výše poskytnutých odměn	209	0

IV.
Počet poskytnutých nebo nabídnutých akcií a opcí na akcie

V příslušném účetním období nebyly nabídnuty akcie ani opce na akcie žádnému Členovi orgánů.

V.

Informace o využití práva Společnosti požadovat vrácení pohyblivé složky odměny nebo její části

Roční pohyblivá odměna Člena orgánů společnosti je vyplácena na základě Pravidel odměňování schválených valnou hromadou. Představenstvo je oprávněno odměnu Členům orgánů Společnosti dle Pravidel navrhnout, nevyplatit nebo úměrně snížit, pokud ten který Člen orgánů Společnosti způsobil ztrátu nebo škodu, nebo zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku Společnosti, ledaže valná hromada rozhodne jinak. Vypočtená maximální výše celkových ročních odměn nemusí být plně rozdělena.

VI.

Informace o odchylkách od postupu provádění odměňování upravených v Pravidlech

Společnost se v příslušném účetním období neodchýlila od Pravidel schválených valnou hromadou Společnosti.

VII.

Roční změna finančních a nefinančních klíčových ukazatelů výkonnosti Společnosti za 5 posledních účetních období

Výkonnostní ukazatel, kterým je dle Pravidel cílová hodnota EBITDA, byl pro účetní období roku 2025 stanoven ve výši 31.000.000 Kč, s tím, že porovnání s lety předcházejícími je k nalezení v nadcházející tabulce.

(tis Kč)	2025	2024	2023	2022	2021
Výkonnostní ukazatel „cílová EBITDA"	31 000	21 000	18 000	15 500	15 500

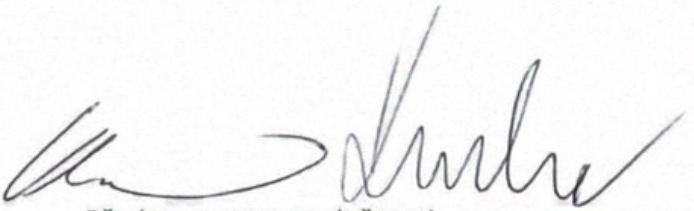
VIII.

Roční změna průměrných odměn zaměstnanců Společnosti za 5 posledních účetních období

Průměrná výše měsíční odměny jednoho zaměstnance (hrubá mzda) Společnosti, který není členem voleného orgánu Společnosti, činila v účetním období roku 2025 částku 38 925 Kč s tím, že porovnání s lety předcházejícími je k nalezení v nadcházející tabulce.

	2025	2024	2023	2022	2021
Průměrná měsíční odměna zaměstnanců	38 925	38 555	36 290	31 826	27 734

V Praze, dne 30.4.2025



Představenstvo společnosti