



## POZVÁNKA NA VALNOU HROMADU

Představenstvo společnosti **VÍTKOVICE, a.s.**

Vítkovice 3020, 703 00 Ostrava,

IČO: 451 93 070, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě,

sp. zn. B 302 (dále též jen jako „společnost“)

**svolává**

**ŘÁDNOU VALNOU HROMADU,**

**která se koná dne 26. 6. 2026 od 9.00 hodin**

v budově „Brick House“ na adrese Vítkovická 3365, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

### **Pořad jednání:**

1. Zahájení
2. Volba předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů
3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku k 31. 12. 2025, která je součástí výroční zprávy společnosti za rok 2025, zpráva o řádné účetní závěrce za rok 2025, zpráva o konsolidované účetní závěrce za rok 2025, zpráva o provedených auditech, zpráva o vztazích za rok 2025 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
4. Zpráva dozorčí rady o přezkoumání řádné a konsolidované účetní závěrky za rok 2025 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025. Informace a stanovisko dozorčí rady o výsledcích přezkoumání zprávy představenstva o vztazích za rok 2025
5. Schválení řádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za rok 2025 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025
6. Určení auditora společnosti
7. Volba člena dozorčí rady společnosti
8. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady společnosti
9. Rozhodnutí o převodu části jmění společnosti do dceřiných společností
10. Závěr

### Informace pro akcionáře k účasti na valné hromadě:

Valné hromady je oprávněn účastnit se akcionář, který bude uveden v seznamu akcionářů.

Prezence akcionářů bude zahájena v 8.00 hodin v místě konání valné hromady. Při prezenci akcionářů se prokáže akcionář – fyzická osoba průkazem totožnosti. Zmocněnec akcionáře – fyzické osoby odevzdá navíc plnou moc. Člen statutárního orgánu akcionáře – právnické osoby se prokáže průkazem totožnosti a odevzdá originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného dokladu prokazujícího existenci právnické osoby a způsob jednání členů statutárního orgánu jejím jménem, ne starší tří měsíců. Zmocněnec akcionáře – právnické osoby navíc odevzdá plnou moc. Výše uvedené listiny, pokud budou vyhotoveny zahraničními orgány či institucemi nebo opatřeny jejich ověřovacími doložkami, musí být opatřeny apostilou nebo jinou doložkou či ověřením, které jsou vyžadovány v úředním styku českými orgány u obdobných zahraničních listin. Pokud budou výše uvedené listiny, doložky či ověřením vyhotoveny v cizím jazyce, musí být rovněž opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Akcionáři při prezenci odevzdají plné moci a výpisy z obchodního rejstříku nebo jiné doklady prokazující existenci právnické osoby a způsob jednání členů statutárního orgánu jejím jménem. Plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více valných hromadách v určitém období, a podpis zmocnitele – akcionáře na plné moci musí být úředně ověřen. Zástupce oznámí v dostatečném

předstihu před konáním valné hromady akcionáři veškeré skutečnosti, které by mohly mít pro akcionáře význam při posuzování, zda v daném případě hrozí střet jeho zájmů a zájmů zmocněnce.

Informační středisko bude otevřeno v den konání valné hromady od 8.00 hodin. Akcionáři ani jeho zástupci či zmocněnci nepřísluší od společnosti náhrada nákladů, které mu vzniknou s účastí na valné hromadě.

### **Návrhy usnesení k bodům pořadu jednání valné hromady a jejich zdůvodnění:**

#### **K bodu 2 pořadu**

(Volba předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a osob pověřených sčítáním hlasů)

Návrh usnesení č. 1:

**„Valná hromada volí:**

- *předsedou valné hromady Mgr. Pavla Štefánika,*
- *zapisovatelem JUDr. Petru Tiitkovou,*
- *ověřovateli zápisu JUDr. Gabrielu Elišákovou a Ing. Petera Korbise,*
- *osobami pověřenými sčítáním hlasů (skrutátory) – Ing. Martina Šebíka, Alenu Rybářovou, Moniku Bartuskovou, Ing. Veroniku Kratochvílovou“*

Zdůvodnění:

Návrh představenstva na obsazení orgánů valné hromady vyplývá z požadavku § 422 zákona o obchodních korporacích, z ust. čl. 15 odst. 1. stanov společnosti a navazuje na dosavadní praxi společnosti. Navrhované osoby považuje představenstvo s ohledem na jejich kvalifikaci a praxi za vhodné kandidáty, kteří zajistí hladký a profesionální průběh valné hromady.

#### **K bodu 3 pořadu**

(Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku k 31. 12. 2025, která je součástí výroční zprávy společnosti za rok 2025, zpráva o řádné účetní závěrce za rok 2025, zpráva o konsolidované účetní závěrce za rok 2025, zpráva o provedených auditech, zpráva o vztazích za rok 2025 a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025)

Vyjádření představenstva:

Akcionářům bude přednesena zpráva představenstva:

- o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2025, která je součástí výroční zprávy a předkládá se valné hromadě alespoň jednou za účetní období;
- o řádné a konsolidované účetní závěrce za rok 2025 a provedených auditech;
- o vztazích za rok 2025, s jejímiž závěry je představenstvo povinno seznámit valnou hromadu podle § 84 odst. 1 zákona o obchodních korporacích; ze zprávy o vztazích vyplývá, že společnosti nevznikla v účetním období roku 2025 žádná újma;
- o návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025.

O této souhrnné zprávě představenstva k tomuto bodu pořadu jednání se nehlasuje.

#### **K bodu 4 pořadu**

(Zpráva dozorčí rady o přezkoumání řádné a konsolidované účetní závěrky za rok 2025 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025. Informace a stanovisko dozorčí rady o výsledcích přezkoumání zprávy představenstva o vztazích za rok 2025)

Vyjádření představenstva:

Akcionářům bude v souladu s požadavkem § 83 odst. 1, § 447 odst. 3 a § 449 odst. 1 zákona o obchodních korporacích přednesena zpráva dozorčí rady a její vyjádření k uvedeným záležitostem.

O zprávě dozorčí rady k tomuto bodu pořadu jednání se nehlasuje.

## **K bodu 5 pořadu**

(Schválení řádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za rok 2025 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025)

### Návrh usnesení č. 2:

**„Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku společnosti za rok 2025, která tvoří přílohu č. 1 této pozvánky a je uveřejněna na internetových stránkách společnosti [www.vitkovice.cz](http://www.vitkovice.cz).“**

### Zdůvodnění:

Společnost je podle zákona povinna sestavovat účetní závěrku a podle zákona o obchodních korporacích ji představenstvo předkládá ke schválení valné hromadě. Představenstvo prohlašuje, že předložená účetní závěrka poskytuje věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období roku 2025 v souladu s českými účetními předpisy. Účetní závěrka byla auditorem FINECO audit spol. s r.o. ověřena bez výhrad. Představenstvo společnosti proto doporučuje akcionářům schválit účetní závěrku společnosti za rok 2025.

### Návrh usnesení č. 3:

**„Valná hromada schvaluje konsolidovanou účetní závěrku skupiny společností VÍTKOVICE, a.s., za rok 2025, která tvoří přílohu č. 2 této pozvánky a je uveřejněna na internetových stránkách společnosti [www.vitkovice.cz](http://www.vitkovice.cz).“**

### Zdůvodnění:

Společnost je podle zákona povinna sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a podle zákona o obchodních korporacích ji představenstvo předkládá ke schválení valné hromadě. Představenstvo prohlašuje, že předložená konsolidovaná účetní závěrka poskytuje věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv skupiny společností VÍTKOVICE, a.s., k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období roku 2025, v souladu s českými účetními předpisy. Konsolidovaná účetní závěrka byla auditorem FINECO audit spol. s r.o. ověřena bez výhrad. Představenstvo společnosti proto doporučuje akcionářům schválit konsolidovanou účetní závěrku skupiny společností VÍTKOVICE, a.s., za rok 2025.

### Návrh usnesení č. 4:

**„Valná hromada schvaluje vypořádání hospodářského výsledku společnosti VÍTKOVICE, a.s., za rok 2025 tak, že zisk společnosti VÍTKOVICE, a.s., ve výši 73 434 299,15 Kč na základě účetní závěrky za účetní období 2025 bude vypořádán takto:**

- částku ve výši 7 343 429,92 Kč převést do Rezervního fondu
- částku ve výši 26 393 075 Kč rozdělit mezi akcionáře jakožto podíl na zisku (dále jen „dividenda“)
- částku ve výši 39 697 794,23 Kč převést na účet nerozdělený zisk minulých let.

**Dividenda činí na jednu akcii Společnosti 1 Kč.**

**Dividenda je splatná bezhotovostním převodem dne 31. 12. 2026.**

**Bude-li ve lhůtě stanovené právními předpisy u příslušného soudu podán návrh na vyslovení neplatnosti usnesení č. 4 valné hromady konané dne 26. 6. 2026, stane se dividenda splatnou uplynutím 3 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí, kterým bude pravomocně skončeno řízení o takovém návrhu, pokud současně nebude vyslovena neplatnost usnesení č. 4 v části týkající se výplaty dividendy.**

**Bude-li podáno více návrhů podle předchozí věty, stane se dividenda splatnou uplynutím 3 měsíců ode dne právní moci posledního rozhodnutí, kterým bude pravomocně skončeno kterékoliv z těchto řízení, za předpokladu, že nebude vyslovena neplatnost usnesení č. 4 v části týkající se výplaty dividendy.“**

### Zdůvodnění:

Představenstvo společnosti navrhuje vypořádat hospodářský výsledek společnosti za rok 2025 v souladu s článkem 29 a násl. Stanov společnosti.

Hospodářským výsledkem společnosti za rok 2025 byl zisk ve výši 73 434 299,15 Kč.

V souladu s ustanovením článku 30 Stanov společnosti je navrhován příděl do Rezervního fondu ve výši 10% z hospodářského výsledku – tedy částka ve výši 7 343 429,92 Kč.

Představenstvo společnosti stále eviduje v rámci rezerv následující závazky, kdy u jednotlivých uvádí i pravděpodobnost jejich vzniku v roce 2026:

- závazek ve výši 86 394 000 vůči společnosti Adularya, kdy podstatou tohoto závazku je zástava klíčové nemovitosti společnosti haly interně označované jako Hala LMS, z jejíž pronájmu získává společnost významné tržby. Společnost zahájila řízení o zrušení zástavního práva s tím, že u Okresního soudu v Ostravě s návrhem uspěla. Bohužel Krajský soud v Ostravě toto rozhodnutí zrušil a věc vrátil Okresnímu soudu zpět. Lze důvodně očekávat vyhlášení rozsudku soudem prvního stupně v letošním roce, avšak rovněž lze důvodně očekávat, že prohraná strana podá odvolání
- závazek ve výši 300 000 EUR vůči společnosti TATRA AVIATION a.s., IČO: 03999203, se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, kdy se jedná o specifické odškodnění ze smlouvy o prodeji akcií společnosti VÍTKOVICE Doprava a.s. Soud prvního stupně žalobní návrh zamítnul, ale žalobkyně podala odvolání. Je pravděpodobné, že o odvolání se rozhodne v letošním roce

S ohledem na výše uvedené představenstvo společnosti konstatuje, že společnost v letošním roce neočekává povinnost hradit ničeho na závazky z titulu vytvořených rezerv. Pro úplnost představenstvo společnosti konstatuje, že v roce 2025 byla do rezervního fondu společnosti přidělena částka ve výši 33 893 000 Kč. S ohledem na skutečnost, že není očekáván vznik výše popsaných závazků nepovažuje představenstvo společnosti v tuto chvíli za závažný důvod pro nevyplacení podílu na zisku akcionářům ve smyslu právních předpisů, avšak upozorňuje akcionáře na jejich existenci a možnost, že v budoucnu bude společnost nucena tyto závazky řešit.

V rámci ochrany finančního majetku společnosti považuje představenstvo společnosti za vhodné upozornit na žalobu podanou vůči dceřiné společnosti VÍTKOVICE TESTING CENTER s.r.o., IČO: 258 70 556, se sídlem Pohraniční 584/142, Hulváky, 703 00 Ostrava. Předmětem žalobního návrhu je uhrazení částky ve výši 49 600 000 Kč jako náhrady za technické zhodnocení provedené na nemovitosti označené jako Modrý pavilon – budova č. p. 1142/30 v Ostravě. Hodnota nemovitosti činí dle posudku cca 85 mil. Kč. Společnost VÍTKOVICE TESTING CENTER s.r.o. se stala vlastníkem budovy a zároveň i možným dlužníkem v důsledku fúze sloučením se společností VÍTKOVICE ÚAM a.s. Budova je klíčovým aktivem skupiny v oblasti kancelářských prostor a je dnes téměř plně pronajata. Společnost VÍTKOVICE, a.s. považuje za nezbytné toto aktivum ochránit a v případě neúspěchu ve sporu poskytnout finanční prostředky na úhradu dlužné částky, když společnost VÍTKOVICE TESTING CENTER s.r.o. není schopna takový závazek hradit z prostředků získaných z vlastní činnosti a hrozil by tak exekuční prodej nemovitosti. Z popsaných důvodů uzavřela společnost smlouvu o podmíněném odkupu, ve které se zavázala k odkupu budovy Modrého pavilonu a s ním souvisejících nemovitostí pro případ, kdy společnost VÍTKOVICE TESTING CENTER s.r.o. bude ve vedeném soudním řízení pravomocně uložena platební povinnost.

Z popsaného důvodu považuje představenstvo společnosti za nezbytné držet na účtu finanční rezervu ve výši možné náhrady za technické zhodnocení, když po pravomocném rozhodnutí soudu bude jen krátký časový prostor pro realizaci odkupu nemovitosti, a tedy projednání bankovního financování bude komplikované a pravděpodobně z pohledu času nereálné. Předmětná nemovitost je pak klíčové aktivum, které z pronájmu přinese společnosti významné tržby.

V rámci péče o vlastní majetek společnost nezbytně nutně musí realizovat v tomto roce opravy následujícího majetku:

- Budovy na ulici Pohraniční – Červená a Bílá Kasárny:
  - o Výměna oken – odhadované náklady činí částku ve výši 6 746 576,57 Kč
  - o Oprava střechy – odhadovaný náklad činí 200 tis. Kč
- Oprava ploch pro parkování:
  - o Parkovací plochy v Dolní oblasti – náklady ve výši 7 890 682,63 Kč
  - o Parkovací závory v dolní oblasti – náklady ve výši 1 749 510 Kč
- Běžná údržba nemovitostí ve výši 5 200 000 Kč

Na opravy těchto nemovitostí tedy společnost odhaduje v tuto chvíli nezbytné náklady celkem ve výši 21 mil. Kč.

Za důležitý důvod, pro který podle představenstva je vhodné nerozdělit část zisku vytvořeného za účetní rok 2025, v oblasti oprav a údržby považuje představenstvo společnosti:

- Částku ve výši 6 746 576,57 Kč na výměnu oken na budovách Červené a Bílé kasárny, kdy na tuto opravu již společnost uzavřela smlouvu s dodavatelem. Nadto společnost konstatuje, že se jedná o mimořádný náklad spojený s uvedením budov do stavu způsobilém dalšího pronájmu, když tyto budovy převzala společnost v roce 2025 po ukončení dlouhodobého nájemního vztahu a jedná se o klíčové administrativní budovy v majetku společnosti, které pronajímá desítkám osob. S ohledem na spory s předchozím nájemcem, kdy po dobu několika let nebylo společnosti umožněno řádně provádět údržbu a opravy, vzniká uvedený náklad jednorázově a mimořádně v tomto období.
- Částku ve výši 9 640 192,63 Kč na opravu parkovací plochy a vybudování závor chránících plochy v majetku společnosti před užíváním bez smluvního titulu. Jedná se o částku, k jejíž úhradě je společnost smluvně vázána a souvisí s rozhodnutím zpoplatnit parkování na pozemcích společnosti, které jsou v Dolní oblasti Vítkovic. Oprava plochy a vybudování závor povede k navýšení tržeb společnosti za užívání ploch při využití synergie se spolkem Dolní oblast VÍTKOVICE, z.s.

Celkem tedy představenstvo společnosti považuje za odůvodněné nevyplacení podílu na zisku ve výši 16 386 769,20 Kč.

Pro zajištění plynulé přípravy developerských projektů budou v letošním roce vynaloženy prostředky následovně:

- Projektová dokumentace pro projekt Senior House ve výši 12 950 000 Kč
- Projektová dokumentace na rekonstrukci objektu na Ruské 60 ve výši 3 mil. Kč
- Projektová dokumentace na první část II. Etapy projektu Lipový dvůr ve výši 8 mil. Kč

Náklady na přípravu studií a projektů nejsou běžně ze strany banky financovány, když pro snížení rizik banky vstupují do projektu zpravidla po vydaném stavební povolení s tím, že po dohodě s bankou je možné náklady na zpracování projektové dokumentace profinancovat zpětně.

Za důležitý důvod, pro který podle představenstva je vhodné nerozdělit část zisku vytvořeného za účetní rok 2025, v oblasti přípravy projektů a budoucích investic považuje představenstvo společnosti:

- Částku ve výši 12 950 000 Kč na zhotovení projektové dokumentace a povolení záměru projektu Senior House. Výstavba Senior House představuje klíčový projekt společnosti, kdy ze současně nevyužitých budov vznikne moderní Senior House. Pro provozování Senior House má společnost uzavřenu dohodu se strategickým partnerem, který tato zařízení provozuje v rámci České republiky. Do budoucna se bude jednat o významný projekt, který již od počátku bude mít pozitivní dopad do cash-flow společnosti a výrazně zvýší hodnotu stávající budovy. Společnost již má uzavřenu smlouvu na zhotovení projektové dokumentace. Náklady na realizaci samotného projektu jsou po studii odhadnuty na částku přesahující 300 Mil. Kč. Jedná se tedy o zatím největší připravovanou investiční akci společnosti.

Za důležitý důvod, pro který podle představenstva je vhodné nerozdělit část zisku vytvořeného za účetní rok 2025, v oblasti realizace projektů považuje představenstvo společnosti:

- Částku ve výši 10 744 570,30 Kč za Rozšíření hlavní parkovací plochy, které navazuje na opravu již existující parkovací plochy. Parkovací plochy pak budou zpoplatněny, čímž dojde k ekonomicky efektivnímu využití volných ploch vlastněných společností.

Rekonstrukce a rozšíření parkovací plochy je jednou z rychle návratných investic dle finančních odhadů. Bankovní financování by pak znamenalo podstatnou změnu návratnosti této investice.

Představenstvo společnosti VÍTKOVICE, a.s. s ohledem na výše uvedené navrhuje částečné převedení zisku roku 2025 na účet nerozděleného zisku minulých let, a to ve výši 39 697 794,23 Kč, když kromě výše uvedených položek odůvodňujících částečné nerozdělení zisku (ve výši celkem 40 081 339,50 Kč) zohledňuje představenstvo společnosti i prakticky přístup pro výpočet podílu na zisku tak, aby byla vyplacena 1 Kč na akcii.

Představenstvo navrhuje splatnost podílu na zisku s ohledem na zákonnou možnost podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady tak, že pro případ podání návrhu na vyslovení neplatnosti se splatnost podílu na zisku posune na dobu po skončení soudního řízení. Návrh je předložen ze strany představenstva s péčí řádného hospodáře, jelikož to vyžadují oprávněné zájmy společnosti a ochrana společnosti před vznikem újmy, když vyplacené prostředky před vydáním rozhodnutí příslušného soud nemůže společnost požadovat po akcionářích zpět, jelikož akcionáři podíl na zisku přijmou v dobré víře. Vyplacený podíl na zisku v případě zrušení platnosti usnesení valné hromady by pak do budoucna představovaly pro společnost účetní ztrátu. Z toho důvodu je splatnost podílu navržena tak, aby k výplatě podílu na zisku fakticky došlo až v době, kdy usnesení bude jednoznačně platné.

#### **K bodu 6 pořadu**

(Určení auditora společnosti)

Návrh usnesení č. 5:

**„Valná hromada rozhoduje o určení auditora společnosti VÍTKOVICE, a.s., podle zák. č. 93/2009 Sb. o auditorech tak, že pro povinný audit účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky společnosti za rok 2026 určuje společnost FINECO audit spol. s r.o., se sídlem Ke Kamenině 453/18, Hrušov, 711 00 Ostrava, IČ: 253 660 92, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spis. zn. C 15705.“**

Zdůvodnění:

Společnost FINECO audit spol. s r.o. je osvědčená a renomovaná auditorská společnost dlouhodobě ověřující účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky společnosti, proto ji představenstvo navrhuje určit jako auditora.

#### **K bodu 7 pořadu**

(Volba člena dozorčí rady společnosti)

Návrh usnesení č. 6:

**„Valná hromada volí s účinností od 27. 6. 2026 do funkce člena dozorčí rady paní JUDr. Gabrielu Elišákovou, nar. 26. 2. 1994, bytem Šimůnkova 1594/10, Kobylice, 182 00 Praha 8.“**

Zdůvodnění:

Představenstvo navrhuje volbu členky dozorčí rady s ohledem na konec funkčního období dosavadní členky dozorčí rady.

Představenstvo navrhuje opětovnou volbu JUDr. Elišáková, jelikož ji považuje s ohledem na její kvalifikaci a praxi za vhodnou kandidátku na členku dozorčí rady.

## **K bodu 8 pořadu**

(Schválení smluv o výkonu funkce člena dozorčí rady společnosti)

Návrh usnesení č. 7:

**„Valná hromada schvaluje uzavření smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady mezi společností a paní JUDr. Gabrielou Elišákovou, nar. 26. 2. 1994, bytem Šimůnkova 1594/10, Kobylisy, 182 00 Praha 8, a to ve znění předloženém valné hromadě tvořícím přílohu této pozvánky.“**

Zdůvodnění:

Představenstvo společnosti navrhuje schválit smlouvu o výkonu funkce s navrhovanou kandidátkou na člena dozorčí rady společnosti, v návaznosti na návrh usnesení valné hromady uvedený výše v bodě 7 pořadu jednání této valné hromady, týkající se volby nové členky dozorčí rady společnosti, a to ve znění předloženém valné hromadě.

Představenstvem navrhovaná smlouva o výkonu funkce představuje standardní nástroj zakotvující vzájemná práva a povinnosti společnosti a člena dozorčí rady a je jedním z motivačních nástrojů pro výkon funkce člena dozorčí rady. Návrh smlouvy vychází ze standardního vzoru smlouvy o výkonu funkce doposud používané společností, a to včetně výše odměny, a respektuje dosavadní praxi společnosti.

## **K bodu 9 pořadu**

(Rozhodnutí o převodu části jmění společnosti do dceřiných společností)

Návrh usnesení č. 8:

**„Valná hromada schvaluje převod částí jmění, které představuje podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti společnosti dle § 421 odst. 2 písm. m) zák. č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, a to formou poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál ve smyslu § 163 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, společnost převede vlastnická práva ve prospěch dceřiných společností následovně:**

**Předmětem nepeněžitého příplatku budou následující nemovitě věci pro Rezidenci Lipový dvůr 1 s.r.o., IČO: 066 83 525, sídlem Kotkova 384/4, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 72907 vedená u Krajského soudu v Ostravě,**

- a. parcela č. 936/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vítkovice p.č. 681, byt. dům;
- b. parcela č. 936/10, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vítkovice p.č. 727, byt. dům;
- c. parcela č. 936/8, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vítkovice p.č. 710, byt. dům;
- d. parcela č. 936/9, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vítkovice p.č. 726, byt. dům;
- e. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/5, ostatní plocha;
- f. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/7, ostatní plocha;
- g. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/20, ostatní plocha;
- h. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/21, ostatní plocha;
- i. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/22, ostatní plocha;
- j. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/23, ostatní plocha;
- k. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/24, ostatní plocha;
- l. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/25, ostatní plocha;
- m. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/26, ostatní plocha;
- n. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/27, ostatní plocha;
- o. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/28, ostatní plocha;

- p. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/29, ostatní plocha;*
- q. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/30, ostatní plocha;*
- r. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/31, ostatní plocha;*
- s. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/32, ostatní plocha;*
- t. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/33, ostatní plocha;*
- u. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/34, ostatní plocha;*
- v. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/35, ostatní plocha;*
- w. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/36, ostatní plocha;*
- x. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/38, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p/č.e., jiná stavba;*
- y. spoluvlastnický podíl ve výši 4/7 k parcele č. 936/41, ostatní plocha;*

*vše zapsáno na listu vlastnictví č. 14 pro katastrální území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vedeném u Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.*

*Předmětem nepeněžitého příplatku budou následující nemovité věci pro Rezidenci Lipový dvůr 2 s.r.o., IČO: 066 83 789, sídlem Kotkova 384/4, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 72912 vedená u Krajského soudu v Ostravě*

- a. parcela č. 936/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vítkovice č.p. 633, jiná stavba;*
- b. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/5, ostatní plocha;*
- c. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/7, ostatní plocha;*
- d. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/20, ostatní plocha;*
- e. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/21, ostatní plocha;*
- f. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/22, ostatní plocha;*
- g. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/23, ostatní plocha;*
- h. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/24, ostatní plocha;*
- i. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/25, ostatní plocha;*
- j. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/26, ostatní plocha;*
- k. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/27, ostatní plocha;*
- l. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/28, ostatní plocha;*
- m. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/29, ostatní plocha;*
- n. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/30, ostatní plocha;*
- o. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/31, ostatní plocha;*
- p. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/32, ostatní plocha;*
- q. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/33, ostatní plocha;*
- r. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/34, ostatní plocha;*
- s. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/35, ostatní plocha;*
- t. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/36, ostatní plocha;*
- u. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/38, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p/č.e., jiná stavba;*
- v. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/41, ostatní plocha;*

*vše zapsáno na listu vlastnictví č. 14 pro katastrální území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vedeném u Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.*

*Předmětem nepeněžitého příplatku budou následující nemovité věci pro Rezidenci Lipový dvůr 3 s.r.o., IČO: 483 92 758, sídlem Ruská 288/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 11059 vedená u Krajského soudu v Ostravě*

- a. parcela č. 936/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vítkovice č.p. 634, jiná stavba;*

- b. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/5, ostatní plocha;*
- c. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/7, ostatní plocha;*
- d. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/20, ostatní plocha;*
- e. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/21, ostatní plocha;*
- f. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/22, ostatní plocha;*
- g. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/23, ostatní plocha;*
- h. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/24, ostatní plocha;*
- i. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/25, ostatní plocha;*
- j. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/26, ostatní plocha;*
- k. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/27, ostatní plocha;*
- l. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/28, ostatní plocha;*
- m. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/29, ostatní plocha;*
- n. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/30, ostatní plocha;*
- o. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/31, ostatní plocha;*
- p. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/32, ostatní plocha;*
- q. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/33, ostatní plocha;*
- r. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/34, ostatní plocha;*
- s. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/35, ostatní plocha;*
- t. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/36, ostatní plocha;*
- u. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/38, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p/č.e., jiná stavba;*
- v. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/41, ostatní plocha;*

*vše zapsáno na listu vlastnictví č. 14 pro katastrální území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vedeném u Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.*

*Předmětem nepeněžitého příplatku budou následující nemovitě věci pro Rezidenci Lipový dvůr 4 s.r.o., IČO: 224 85 317, sídlem Kotkova 384/4, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 98434 vedená u Krajského soudu v Ostravě*

- a. parcela č. 936/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vítkovice č.p. 648, jiná stavba;*
- b. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/5, ostatní plocha;*
- c. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/7, ostatní plocha;*
- d. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/20, ostatní plocha;*
- e. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/21, ostatní plocha;*
- f. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/22, ostatní plocha;*
- g. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/23, ostatní plocha;*
- h. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/24, ostatní plocha;*
- i. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/25, ostatní plocha;*
- j. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/26, ostatní plocha;*
- k. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/27, ostatní plocha;*
- l. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/28, ostatní plocha;*
- m. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/29, ostatní plocha;*
- n. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/30, ostatní plocha;*
- o. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/31, ostatní plocha;*
- p. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/32, ostatní plocha;*
- q. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/33, ostatní plocha;*
- r. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/34, ostatní plocha;*
- s. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/35, ostatní plocha;*

- t. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/36, ostatní plocha;*
- u. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/38, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p/č.e., jiná stavba;*
- v. spoluvlastnický podíl ve výši 1/7 k parcele č. 936/41, ostatní plocha;*

*vše zapsáno na listu vlastnictví č. 14 pro katastrální území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vedeném u Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.“*

#### Zdůvodnění:

Představenstvo společnosti předkládá valné hromadě návrh na schválení převodu části nemovitého majetku do dceřiných společností formou nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál v souvislosti s realizací developerského projektu „Rezidence Lipový dvůr“.

Společnost dospěla k závěru, že zamýšlený převod části jmění společnosti podléhá z důvodu právní opatrnosti schválení valnou hromadou ve smyslu § 421 odst. 2 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, neboť se může jednat o převod majetku představující podstatnou část jmění společnosti, který by mohl být vyhodnocen jako podstatná změna skutečného předmětu podnikání nebo činnosti společnosti.

Společnost si je současně vědoma, že posouzení otázky, zda převáděný majetek představuje podstatnou část jmění společnosti ve smyslu citovaného ustanovení, může být v konkrétním případě právně a interpretačně sporné. S ohledem na princip obezřetnosti, minimalizaci případných rizik a posílení právní jistoty společnost předkládá zamýšlený převod ke schválení valné hromadě, přestože má za to, že základní podnikatelská činnost společnosti zůstane i po realizaci převodu zachována. Společnost totiž nadále disponuje širokým majetkovým portfoliem a převod předmětného majetku nebude mít za následek ukončení ani zásadní omezení její dosavadní podnikatelské činnosti – pronajímání nemovitostí. Přesto s ohledem na rozsah převáděného majetku a možné rozdílné právní výklady považuje společnost za vhodné a žádoucí, aby o zamýšleném převodu rozhodla valná hromada jako nejvyšší orgán společnosti.

Předmětem převodu jsou nemovité věci tvořící podstatnou část jmění společnosti, respektive majetkovou základnu, prostřednictvím níž společnost fakticky vykonává svou podnikatelskou činnost v rozsahu pronajímání bytů. Společnost má za to, že při výkladu § 421 odst. 2 písm. m) zákona o obchodních korporacích je třeba vycházet nejen z formální povahy právního jednání, ale především z jeho materiálních dopadů na fungování společnosti. Převod této části jmění tvořené byty společnosti tak může představovat významný zásah do jejího majetkového uspořádání a může vést ke změně rozsahu či charakteru podnikatelské činnosti společnosti.

Představenstvo společnosti současně uvádí, že zamýšlený převod sleduje legitimní ekonomický a obchodní účel odpovídající dlouhodobé strategii společnosti a je činěn s péčí řádného hospodáře v zájmu společnosti a jejich akcionářů.

Financování projektu je zajišťováno ze zdrojů sedmi dlouhodobých investičních úvěrů poskytovaných společností Oberbank AG, jednající prostřednictvím své pobočky AG pobočka Česká republika, IČO 260 80 222, sídlem náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 120 00 Praha 2, sp. zn. A 80029 vedená u Městského soudu v Praze. Tyto úvěry jsou poskytovány jednotlivým dceřiným společnostem:

- Rezidence Lipový dvůr 1 s.r.o., IČO: 066 83 525, sídlem Kotkova 384/4, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 72907 vedená u Krajského soudu v Ostravě;
- Rezidence Lipový dvůr 2 s.r.o., IČO: 066 83 789, sídlem Kotkova 384/4, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 72912 vedená u Krajského soudu v Ostravě;
- Rezidence Lipový dvůr 3 s.r.o., IČO: 483 92 758, sídlem Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 11059 vedená u Krajského soudu v Ostravě;

- Rezidence Lipový dvůr 4 s.r.o., IČO: 224 85 317, sídlem Kotkova 384/4, Vítkovice, 703 00 Ostrava, sp. zn. C 98434 vedená u Krajského soudu v Ostravě.

Výše jednotlivých úvěrů byla nastavena tak, aby odpovídala ekonomickému modelu projektu, zejména aby budoucí výnosy z nájemného dlouhodobě pokrývaly dluhovou službu včetně vytvoření dostatečné ekonomické rezervy odpovídající standardům projektového financování v oblasti nemovitostního developmentu.

První fáze projektu zahrnovala rekonstrukci čtyř bytových domů nacházejících se na pozemcích parc. č. 936/10, jehož součástí je stavba Vítkovice p. č. 727, parc. č. 936/9, jehož součástí je stavba Vítkovice p. č. 726, parc. č. 936/6, jehož součástí je stavba Vítkovice p. č. 681, a parc. č. 936/8, jehož součástí je stavba Vítkovice p. č. 710. Čtyři ze sedmi investičních úvěrů budou použity zejména k částečnému refinancování nákladů minulých období vynaložených na rekonstrukci těchto objektů.

Financování první etapy projektu je realizováno na základě samostatných úvěrových smluv uzavíraných mezi financující bankou a příslušnými dceřinými společnostmi. Konkrétně se jedná o:

- smlouvu o úvěru č. 2001311942 uzavřenou dne 10. 10. 2025 mezi společností Oberbank AG a společností Rezidence Lipový dvůr 1 s.r.o., na jejímž základě byl poskytnut investiční úvěr ve výši 15.000.000 Kč;
- smlouvu o úvěru č. 2001325463 uzavřenou dne 10. 10. 2025 mezi společností Oberbank AG a společností Rezidence Lipový dvůr 1 s.r.o., na jejímž základě byl poskytnut investiční úvěr ve výši 15.000.000 Kč;
- smlouvu o úvěru č. 2001325471 uzavřenou dne 10. 10. 2025 mezi společností Oberbank AG a společností Rezidence Lipový dvůr 1 s.r.o., na jejímž základě byl poskytnut investiční úvěr ve výši 15.000.000 Kč;
- smlouvu o úvěru č. 2001325498 uzavřenou dne 10. 10. 2025 mezi společností Oberbank AG a společností Rezidence Lipový dvůr 1 s.r.o., na jejímž základě byl poskytnut investiční úvěr ve výši 15.000.000 Kč.

Zbýlé tři investiční úvěry budou použity ke spolufinancování druhé fáze projektu představující rekonstrukci zbývajících objektů v Rezidenci Lipového dvora. Realizace bude probíhat v nejbližším období. Tato fáze projektu bude zahrnovat rekonstrukci tří objektů nacházejících se na pozemcích parc. č. 936/4, jehož součástí je stavba Vítkovice č. p. 648, parc. č. 936/3, jehož součástí je stavba Vítkovice č. p. 634, a parc. č. 936/2, jehož součástí je stavba Vítkovice č. p. 633.

Financování druhé etapy projektu bude realizováno na základě samostatných úvěrových smluv uzavíraných mezi financující bankou a příslušnými dceřinými společnostmi. Konkrétně se jedná o:

- smlouvu o úvěru č. 2001325607 mezi společností Oberbank AG a společností Rezidence Lipový dvůr 2 s.r.o., na jejímž základě bude poskytnut investiční úvěr ve výši 20.000.000 Kč;
- smlouvu o úvěru č. 2001325615 mezi společností Oberbank AG a společností Rezidence Lipový dvůr 3 s.r.o., na jejímž základě bude poskytnut investiční úvěr ve výši 20.000.000 Kč;
- smlouvu o úvěru č. 2001325623 mezi společností Oberbank AG a společností Rezidence Lipový dvůr 4 s.r.o., na jejímž základě bude poskytnut investiční úvěr ve výši 20.000.000 Kč.

Představenstvo společnosti při návrhu struktury projektu zohlednilo zejména rozsah plánovaných investic, hodnotu rekonstruovaných nemovitostí, požadavky financující banky a potřebu efektivního řízení ekonomických a právních rizik spojených s realizací projektu. Vzhledem k rozsahu projektu a jeho postupné realizaci bylo navrženo rozdělení jednotlivých etap mezi samostatné dceřiné společnosti,

konkrétně Rezidence Lipový dvůr 1 s.r.o., Rezidence Lipový dvůr 2 s.r.o., Rezidence Lipový dvůr 3 s.r.o. a Rezidence Lipový dvůr 4 s.r.o.

Navržená struktura odpovídá standardnímu modelu projektového financování využívanému v developerské praxi, kdy jsou jednotlivé části projektu organizačně, účetně i ekonomicky odděleny prostřednictvím samostatných účelově založených společností. Rozdělení úvěrového rámce na jednotlivé dílčí úvěry umožňuje transparentní financování konkrétních etap projektu a individuálních objektů, přehlednější správu úvěrových vztahů a efektivnější kontrolu nákladů a výnosů jednotlivých částí projektu.

Rozdělení celkového objemu účelového financování do sedmi investičních úvěrů a mezi více dceřiných společností bylo současně požadováno financující bankou jako součást podmínek úvěrového financování a souvisejícího zajištění. Účelem této struktury je zejména rozložení potenciálních podnikatelských a úvěrových rizik mezi více samostatných subjektů a omezení případných dopadů na mateřskou společnost. Představenstvo je přesvědčeno, že navržené řešení nepředstavuje nepřiměřené zatížení společnosti ani ohrožení její podnikatelské činnosti, přičemž vytváří předpoklady pro efektivní realizaci projektu a jeho dlouhodobě stabilní financování.

Z uvedených důvodů představenstvo doporučuje valné hromadě schválit převod vybraných nemovitostí do dceřiných společností formou nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál.

#### **Upozornění:**

Představenstvo zdvořile žádá akcionáře, aby své případné žádosti o vysvětlení doručili společnosti v dostatečném předstihu před konáním valné hromady tak, aby bylo možné na žádosti o vysvětlení odpovědět na valné hromadě. V opačném případě se akcionáři vystavují riziku, že na jejich žádost o vysvětlení bude v souladu s § 358 odst. 1 zákona o obchodních korporacích odpovězeno až ve lhůtě 15 dnů ode dne konání valné hromady.

Akcionáři mají ode dne uveřejnění této pozvánky na valnou hromadu do dne jejího konání právo nahlédnout v pracovních dnech v době od 9:00 hod do 16:00 hod v sídle společnosti:

- do výroční zprávy společnosti za rok 2025;
- do zprávy o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2025;
- do zprávy o vztazích za rok 2025;
- do stanoviska dozorčí rady o výsledcích přezkoumání zprávy představenstva o vztazích za rok 2025;
- do řádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky společnosti za rok 2025;
- do návrhu smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady společnosti.

Uvedené dokumenty jsou rovněž společně s touto pozvánkou uveřejněny na internetových stránkách společnosti [www.vitkovice.cz](http://www.vitkovice.cz).

Představenstvo společnosti VÍTKOVICE, a.s.

.....  
Mgr. Pavel Štefánek  
předseda představenstva

.....  
Ing. Světlana Krettková  
místopředseda představenstva