

POZVÁNKA NA VALNOU HROMADU

správní rada společnosti AGRO Bílá a.s., IČ: 25937154, se sídlem
č.p. 33, 463 43 Bílá, vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 1333
(dále také jen „společnost“)

svolává

ŘÁDNOU VALNOU HROMADU SPOLEČNOSTI

která se bude konat dne 12. 11.2026 od 15:00 hod.

v kanceláři JUDr. Jana Seemanové, notářky se sídlem v Liberci

Na Rybníčku 387/6

Liberec III – Jeřáb, PSČ 460 07

Pořad jednání:

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, volba orgánů valné hromady.
2. Schválení zřízení zástavních práv k pozemkům v majetku společnosti.
3. Projednání zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za období 01. 01. 2025 – 30. 9. 2025 a zprávy o vztazích.
4. Projednání zprávy správní rady o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za období 01. 10. 2025 – 31. 12. 2025 a zprávy o vztazích.
5. Schválení řádné účetní závěrky společnosti za období 01. 01. 2025 – 30. 09. 2025 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku společnosti.
6. Schválení řádné účetní závěrky společnosti za období 01. 10. 2025 – 31. 12. 2025 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku společnosti.
7. Schválení převodů na účtech vlastního kapitálu
8. Závěr.

Informace pro akcionáře k účasti na valné hromadě

Prezence akcionářů bude zahájena v 14:45 hod.

Při registraci na valnou hromadu se akcionář – fyzická osoba nebo osoba jednající za akcionáře – právnické osoby nebo zmocněnec akcionáře na základě plné moci prokáží platným průkazem totožnosti. Je-li akcionářem právnická osoba, předá dále osoba jednající za tuto právnickou osobu originál nebo úředně ověřenou kopii aktuálního výpisu z obchodního rejstříku nebo z jiné zákonem stanovené evidence ne starší tří měsíců. Zástupce akcionáře na základě plné moci odevzdá při prezenci písemnou plnou moc podepsanou zastoupeným akcionářem, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění a to, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách.

K bodu č. 1 valné hromady- Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, volba orgánů valné hromady

Vyjádření správní rady: Správní rada společnosti přednese návrh členů orgánů valné hromady na valné hromadě. Jedná se o standardní organizační bod valné hromady.

K bodu č. 2 valné hromady- Schválení zřízení zástavních práv k pozemkům v majetku společnosti

návrh usnesení č. 2

Valná hromada společnosti schvaluje zřízení zástavního práva ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., identifikační číslo 000 01 350 se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle BXXXVI, vložce 46 (dále jen „banka“), a to dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2026011976, která bude uzavřena společností s bankou (dále v tomto rozhodnutí jen „Smlouva“), k níže uvedeným nemovitostem náležejícím společnosti:

v katastrálním území Hradčany u Českého Dubu:

pozemek - parc. č. 898/6

pozemek - parc. č. 1266

v katastrálním území Chvalčovice:

pozemek - parc. č. 74

pozemek - parc. č. 263

pozemek - parc. č. 175

pozemek - parc. č. 475/5

pozemek - parc. č. 174

pozemek - parc. č. 412/3

v katastrálním území Petrašovice:

ideální 1/3 pozemku - parc. č. 778

ideální 1/3 pozemku - parc. č. 483/5

ideální 1/3 pozemku - parc. č. 425/3

ideální 1/3 pozemku - parc. č. 493/2

v katastrálním území Bílá u Českého Dubu:

pozemek - parc. č. 395/3

pozemek - parc. č. 394

pozemek - parc. č. 201/5

pozemek - parc. č. 199

pozemek - parc. č. 152/3

pozemek - parc. č. 200

v katastrálním území Petrašovice:

pozemek - parc. č. 774

pozemek - parc. č. 739/8

pozemek - parc. č. 880

pozemek - parc. č. 740/9

pozemek - parc. č. 777

pozemek - parc. č. 855

pozemek - parc. č. 248
pozemek - parc. č. 251/16
pozemek - parc. č. 881/1
pozemek - parc. č. 941/2
pozemek - parc. č. 274/19
pozemek - parc. č. 814
pozemek - parc. č. 815/2
pozemek - parc. č. 909/1
pozemek - parc. č. 1432/2,

k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů společnosti jako zástavce vůči bance jako zástavnímu věřiteli a jejich příslušenství, a to dluhů vyplývajících z Finanční dokumentace uzavřené mezi společností a bankou, tedy těchto dluhů společnosti vůči bance:

- a) dluhů vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 2026011975 ve znění případných dodatků, uzavřené dne 02.10.2026 ve výši jistiny 10 000 000 Kč a jejich příslušenství (Finanční dokumentace),
 - b) dluhů z titulu navýšení úvěrového limitu/limitu jakékoliv Finanční dokumentace po uzavření Smlouvy (včetně jejich příslušenství), poplatků, smluvních pokut a náhrad škody, které jsou nebo budou splatné podle podmínek uvedených ve Finanční dokumentaci,
 - c) dluhů splatných na základě ukončení nebo zrušení jakékoliv Finanční dokumentace,
 - d) dluhu z titulu bezdůvodného obohacení souvisejícího s neexistencí, neplatností a/nebo nevymahatelností jakékoliv Finanční dokumentace,
- příčemž dluhy uvedené shora pod písm. b) až d) tohoto odstavce, které již vznikly a/nebo vzniknou ode dne uzavření Smlouvy do 31.10.2046, se zajišťují do částky 10 000 000 Kč.

usnesení č. 3

Valná hromada společnosti schvaluje zřízení zástavního práva ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., identifikační číslo 000 01 350 se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle BXXXVI, vložce 46 (dále jen „banka“), a to dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2026011977, která bude uzavřena společností s bankou (dále v tomto rozhodnutí jen „Smlouva“), k níže uvedeným nemovitostem náležejícím společnosti:

v katastrálním území Chvalčovice:

pozemek - parc. č. 180
pozemek - parc. č. 561
pozemek – parc. č. 140/1
pozemek – parc. č. 130
pozemek – parc. č. 164

v katastrálním území Vlčetín u Bílé:

pozemek - parc. č. 533/14

v katastrálním území Bílá u Českého Dubu:

pozemek - parc. č. 333
pozemek - parc. č. 365
pozemek - parc. č. 322
pozemek - parc. č. 263
pozemek - parc. č. 325

v katastrálním území Český Dub:

pozemek - parc. č. 2237/3

v katastrálním území Petrašovice:

pozemek - parc. č. 719/3

pozemek - parc. č. 455

pozemek - parc. č. 249/13

pozemek - parc. č. 249/2

pozemek - parc. č. 573/4

k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů společnosti jako zástavce vůči bance jako zástavnímu věřiteli a jejich příslušenství, a to dluhů vyplývajících z Finanční dokumentace uzavřené mezi společností a bankou, tedy těchto dluhů společnosti vůči bance:

a) dluhů vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 2026011975 ve znění případných dodatků, uzavřené dne 02.10.2026 ve výši jistiny 10 000 000 Kč a jejich příslušenství (Finanční dokumentace),

b) dluhů z titulu navýšení úvěrového limitu/limitu jakékoliv Finanční dokumentace po uzavření Smlouvy (včetně jejich příslušenství), poplatků, smluvních pokut a náhrad škody, které jsou nebo budou splatné podle podmínek uvedených ve Finanční dokumentaci,

c) dluhů splatných na základě ukončení nebo zrušení jakékoliv Finanční dokumentace,

d) dluhu z titulu bezdůvodného obohacení souvisejícího s neexistencí, neplatností a/nebo nevymahatelností jakékoliv Finanční dokumentace,

přičemž dluhy uvedené shora pod písm. b) až d) tohoto odstavce, které již vznikly a/nebo vzniknou ode dne uzavření Smlouvy do 31.10.2046, se zajišťují do částky 10 000 000 Kč.

usnesení č.: 4

Valná hromada společnosti schvaluje zřízení zástavního práva ve prospěch Československé obchodní banky, a. s., identifikační číslo 000 01 350 se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle BXXXVI, vložce 46 (dále jen „banka“), a to dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, která bude uzavřena společností s bankou (dále v tomto rozhodnutí jen „Smlouva“), k níže uvedeným nemovitostem náležejícím společnosti:

v katastrálním území Bílá u Českého Dubu:

ideální 1/9 pozemek - parc. č. 563/1

ideální 1/9 pozemek - parc. č. 563/2

ideální 1/6 pozemek - parc. č. 266/8

ideální 1/3 pozemek - parc. č. 115/24

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 115/9

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 227

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 229/1

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 231

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 232/2

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 232/3

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 234

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 236/2

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 243

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 249

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 251

v katastrálním území Vlčetín u Bílé:

pozemek parc. č. 105

pozemek parc. č. 119

pozemek parc. č. 132

pozemek parc. č. 133/1

v katastrálním území Petrašovice:

pozemek parc. č. 250/2

pozemek parc. č. 250/9

pozemek parc. č. 251/21

pozemek parc. č. 251/6

pozemek parc. č. 252

pozemek parc. č. 272

pozemek parc. č. 274/24

pozemek parc. č. 939/1

ideální 1/3 pozemek - parc. č. 1160

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1176/4

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1182/1

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1184

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1185

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1187/1

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1200

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1202

ideální 1/3 pozemek – parc. č. 1226

k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů společnosti jako zástavce vůči bance jako zástavnímu věřiteli a jejich příslušenství, a to dluhů vyplývajících z Finanční dokumentace uzavřené mezi společností a bankou, tedy těchto dluhů společnosti vůči bance:

a) dluhů vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 2026011975 ve znění případných dodatků, uzavřené dne 02.10.2026 ve výši jistiny 10 000 000 Kč a jejich příslušenství (Finanční dokumentace),

b) dluhů z titulu navýšení úvěrového limitu/limitu jakékoliv Finanční dokumentace po uzavření Smlouvy (včetně jejich příslušenství), poplatků, smluvních pokut a náhrad škody, které jsou nebo budou splatné podle podmínek uvedených ve Finanční dokumentaci,

c) dluhů splatných na základě ukončení nebo zrušení jakékoliv Finanční dokumentace,

d) dluhu z titulu bezdůvodného obohacení souvisejícího s neexistencí, neplatností a/nebo nevymahatelností jakékoliv Finanční dokumentace,

přičemž dluhy uvedené shora pod písm. b) až d) tohoto odstavce, které již vznikly a/nebo vzniknou ode dne uzavření Smlouvy do 31.10.2046, se zajišťují do částky 10 000 000 Kč.

Zdůvodnění návrhů usnesení č. 2,3 a 4

Navrhované zřízení zástavních práv souvisí s přefinancováním bankovních úvěrů společnosti, kdy byly k 5.10. 2026 předčasně splaceny závazky společnosti vůči bance MONETA Money Bank, a.s. z úvěru reg. č. 242 21 001865 ze dne 14.7. 2021 v celkové částce 4 993 526,83 Kč. Financování na splacení tohoto úvěru poskytla největší akcionář Pinegrove a.s. a tento závazek bude refinancován nově přijatým úvěrem od ČSOB. Další část prostředků z přijatého úvěru bude použita na financování rozvojových a provozních potřeb společnosti či bude držena jako likviditní rezerva pro dluhovou službu. Cílem navrhované operace je snížení nákladů na financování, když přijatý úvěr od ČSOB je výhodnější než původní úvěr od MONETA Money Bank. Zároveň bude posílena likviditní pozice společnosti, která zlepší stabilitu financování a umožní rozvoj podnikatelských aktivit. K zajištění splacení úvěru společností je ze strany ČSOB vyžadováno poskytnutí zajištění v podobě výše popsanych zástav.

K bodu č. 3 pořadu valné hromady

Vyjádření správní rady: Správní rada navrhuje projednání zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za období 01. 01. 2025 – 30. 9. 2025 a zprávy o vztazích. K tomuto bodu není navrhováno usnesení.

K bodu č. 4 pořadu valné hromady

Vyjádření správní rady: Správní rada navrhuje projednání zprávy správní rady o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za období od 01. 10. 2025 do 31. 12. 2025 a zprávy o vztazích. K tomuto bodu není navrhováno usnesení.

K bodu č. 5 pořadu valné hromady

Návrh usnesení č. 3

„Valná hromada společnosti schvaluje účetní závěrku za období od 01. 01. 2025 do 30. 9. 2025, která tvoří přílohu této pozvánky a je uveřejněna na internetových stránkách společnosti webových stránkách společnosti - www.agro-bila.cz“

Zdůvodnění návrhu usnesení:

Podle názoru správní rady společnosti poskytuje účetní závěrka věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace společnosti. Proto správní rada valné hromadě navrhuje účetní závěrku za období od 01. 01. 2025 do 30. 9. 2025, která tvoří přílohu této pozvánky, schválit.

Návrh usnesení č. 4

„Valná hromada společnosti schvaluje vypořádání hospodářského výsledku za hospodářský rok od 01. 01. 2025 do 30. 9. 2025 tak, že zisk společnosti ve výši 5.022.950,05 Kč bude převeden na účet **nerozdělený zisk minulých let**.“

K bodu č. 6 pořadu valné hromady

Návrh usnesení č. 5

„Valná hromada společnosti schvaluje účetní závěrku za období od 01.10.2025 do 31.12.2025, která tvoří přílohu této pozvánky a je uveřejněna na internetových stránkách společnosti webových stránkách společnosti - www.agro-bila.cz“

Zdůvodnění návrhu usnesení:

Podle názoru správní rady společnosti poskytuje účetní závěrka věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace společnosti. Proto správní rada valné hromadě navrhuje účetní závěrku za období od 01.10.2025 do 31.12.2025, která tvoří přílohu této pozvánky, schválit.

Návrh usnesení č. 6

„Valná hromada společnosti schvaluje vypořádání hospodářského výsledku za hospodářský rok od 01. 10. 2025 do 31. 12. 2025 tak, že ztráta společnosti ve výši -345.954,10 Kč bude převedena na účet Neuhrazená ztráta minulých let.“

K bodu č. 7 pořadu valné hromady

Návrh usnesení č. 7

„Valná hromada společnosti schvaluje převody na účtech kapitálových fondů následovně:

Z účtů	Částka
Jiný výsledek hospodaření (ztráta) – účet 426000	-641.378,80
Nerozdělený zisk minulých let – účet 428000	6.606.936,51
Neuhrazená ztráta minulých let – účet 429100	-6.010.410,01
HV 1.1. – 30.9.2025 ve schvalovacím řízení (zisk) – účet 431000	5.022.950,05
HV 1.10. – 31.12.2025 ve schvalovacím řízení (ztráta) – účet 431000	-345.954,10
Vše převést na účet 428000– nerozdělený zisk minulých let → celkový zůstatek bude činit →	4.632.143,65

Zdůvodnění návrhu usnesení:

Společnost historicky eviduje v účetnictví různé účty kapitálových fondů bez jasného účelu. Dle správní rady je tato evidence zbytečná a komplikovaná pro práci účetního oddělení. Proto navrhuje správní rada tento problém vyřešit uvedenými převody.

V Brništi dne 8.října 2026

Petr Kubíček, předseda správní rady