

POZVÁNKA NA VALNOU HROMADU

Představenstvo společnosti

Kominárska a.s.

se sídlem Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 237 16 746

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 29965

(dále jen „Společnost“)

na žádost hlavního akcionáře, společnosti

SUDOP GROUP a.s.

se sídlem Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 453 10 009

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1390

(dále jen „Hlavní akcionář“)

tímto v souladu s ustanovením § 402 a § 377 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „ZOK“),

svolává řádnou valnou hromadu Společnosti,

která se bude konat dne

27.7.2026 od 15.30 hodin

v sídle Společnosti na adrese Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3

(dále jen „valná hromada“).

Pořad jednání valné hromady

1. Zahájení valné hromady.
2. Kontrola usnášeníschopnosti valné hromady.
3. Volba orgánů valné hromady.
4. Rozhodnutí o nuceném přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře ve smyslu § 375 a násl. ZOK.
5. Závěr valné hromady.

Návrhy usnesení, jejich zdůvodnění a další informace k bodům pořadu jednání

K bodu 1 – Zahájení valné hromady

Vyjádření představenstva: Organizační krok vedoucí k zahájení valné hromady. K tomuto bodu se usnesení nepřijímá.

K bodu 2 – Kontrola usnášeníschopnosti valné hromady

Vyjádření představenstva: Procesní krok, v jehož rámci se ověří splnění zákonných a stanovami určených podmínek pro to, aby se valná hromada mohla platně usnášet (zejména přítomnost akcionářů s požadovaným podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech, řádné svolání a řádná identifikace akcionářů). K tomuto bodu se usnesení nepřijímá.

K bodu 3 – Volba orgánů valné hromady

Návrh usnesení č. 1:

„Valná hromada společnosti Kominárska a.s. volí tyto orgány valné hromady: předsedu valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu pověřenou sčítáním hlasů“

Zdůvodnění: Volba orgánů valné hromady je organizačním krokem nezbytným k zajištění řádného průběhu valné hromady v souladu se ZOK a stanovami Společnosti. Orgány valné hromady se volí v souladu s § 422 ZOK. Konkrétní osoby budou navrženy při konání valné hromady s ohledem na přítomné osoby a organizační zajištění jejího průběhu.

K bodu 4 – Rozhodnutí o nuceném přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře

Návrh usnesení č. 2:

„Valná hromada společnosti Kominárska a.s. v souladu s § 375 a násl. ZOK:

- i) *určuje, že Hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu § 375 ZOK je společnost SUDOP GROUP a.s., IČO 453 10 009, se sídlem Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1390. Hlavní akcionář ke dni doručení žádosti o svolání této valné hromady i ke dni jejího konání vlastní 2 013 900 (slovy: dva miliony třináct tisíc devět set) kusů kmenových akcií Společnosti označených čísly 1 až 2 013 900, znějících na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 Kč, tj. akcie o souhrnné jmenovité hodnotě 2 013 900 Kč, což představuje 99,99 % základního kapitálu Společnosti; s těmito akciemi je spojen rovněž podíl na hlasovacích právech Společnosti ve výši 99,99 %. Tato skutečnost byla osvědčena výpisem ze seznamu akcionářů Společnosti. Hlavní akcionář je tak osobou oprávněnou požadovat nucený přechod ostatních účastnických cenných papírů Společnosti;*
- ii) *rozhoduje o přechodu vlastnického práva ke všem ostatním účastnickým cenným papírům Společnosti, tj. k 175 (slovy: jednomu stu sedmdesáti pěti) kusům kmenových akcií Společnosti označených čísly 2 013 901 až 2 014 075, znějících na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 Kč, vlastněným jinými osobami než Hlavním akcionářem (dále jen „Ostatní akcie“ a jejich vlastníci jako „Minoritní akcionáři“), na Hlavního akcionáře podle § 375 a násl. ZOK. Vlastnické právo k Ostatním akciím přechází na Hlavního akcionáře podle § 385 ZOK uplynutím jednoho měsíce od zveřejnění zápisu tohoto usnesení valné hromady do obchodního rejstříku;*
- iii) *určuje, že Minoritnímu akcionáři, jehož Ostatní akcie přejdou na Hlavního akcionáře, náleží za každou akcii Společnosti o jmenovité hodnotě 1 Kč protiplnění v penězích ve výši 121,69 Kč (slovy: jedno sto dvacet jedna korun českých a šedesát devět haléřů), navržené Hlavním akcionářem a doložené znaleckým posudkem č. 045513/2026 ze dne 29. 5. 2026, vypracovaným znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. Celková výše protiplnění za všech 175 kusů Ostatních akcií činí 21 295,75 Kč. V souladu se znaleckým posudkem budou k této částce dále připočteny náklady obětované příležitosti ve formě úroku ve výši 8,75% p.a. za dobu od data ocenění (31.3. 2026) do data přechodu vlastnického práva k Ostatním akciím na Hlavního akcionáře. Vedle protiplnění náleží Minoritnímu akcionáři obvyklý úrok podle § 388 odst. 1 ZOK ode dne přechodu vlastnického práva k Ostatním akciím na Hlavního akcionáře; právo na úrok nevzniká po dobu prodlení Minoritního akcionáře s předáním listinných akcií Společnosti podle § 387 odst. 1 ZOK;*
- iv) *bere na vědomí, že osobou pověřenou Hlavním akcionářem výplatou protiplnění je společnost Československá obchodní banka, a. s., IČO 00001350, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B: XXXVI, vložka 46 (dále jen „Pověřená osoba“), a že před přijetím tohoto usnesení bylo Společnosti doloženo předání peněžních prostředků ve výši potřebné k výplatě protiplnění Pověřené osobě podle § 378 odst. 2 ZOK;*

- v) *určuje, že protiplnění (včetně úroku) poskytne oprávněným osobám Pověřená osoba bez zbytečného odkladu po splnění podmínek podle § 388 odst. 1 ZOK, tj. poté, co Minoritní akcionář předá své listinné akcie Společnosti.*

Zdůvodnění návrhu usnesení č. 2

Dne **18. června 2026** obdržela Společnost od Hlavního akcionáře žádost o svolání valné hromady za účelem rozhodnutí o nuceném přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů Společnosti na Hlavního akcionáře podle § 375 ZOK (dále jen „**Žádost**“). Součástí Žádosti byl rovněž návrh usnesení valné hromady k tomuto bodu pořadu jednání a znalecký posudek dokládající výši protiplnění.

Hlavní akcionář spolu se Žádostí doložil, že splňuje podmínky hlavního akcionáře podle § 375 ZOK. Z předložených podkladů a ze seznamu akcionářů Společnosti vyplývá, že Společnost vydala celkem 2 014 075 kusů kmenových akcií znějících na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 Kč (základní kapitál 2 014 075 Kč), z nichž Hlavní akcionář vlastní 2 013 900 kusů o souhrnné jmenovité hodnotě 2 013 900 Kč, což představuje 99,99 % základního kapitálu i hlasovacích práv Společnosti. Zbývajících 175 kusů akcií o souhrnné jmenovité hodnotě 175 Kč tvoří Ostatní akcie ve vlastnictví Minoritních akcionářů. Hlavní akcionář tak splňuje zákonné předpoklady podle § 375 ZOK.

Představenstvo je podle § 377 odst. 1 ZOK povinno svolat valnou hromadu na žádost Hlavního akcionáře. Žádost naplňuje požadavky § 366, § 375 a § 381 ZOK; představenstvo proto touto pozvánkou svolává valnou hromadu v souladu se Žádostí Hlavního akcionáře.

Protiplnění a závěry znaleckého posudku

Výši protiplnění navrhuje Hlavní akcionář; znalecký posudek je odborným podkladem dokládajícím hodnotu připadající na jednu akcii. Hlavní akcionář navrhuje protiplnění ve výši **121,69 Kč** za každou kmenovou akcii Společnosti znějící na jméno o jmenovité hodnotě 1 Kč (dále jen „**Protiplnění**“).

Přiměřenost Protiplnění je doložena znaleckým posudkem č. 045513/2026 ze dne 29. 5. 2026 (dále jen „**Znalecký posudek**“), vypracovaným znaleckou kanceláří RSM CZ a.s., IČO 639 98 581, se sídlem Karolinská 661, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3439 (dále jen „**Znalec**“). Znalecký posudek byl zpracován k datu ocenění 31. 3. 2026.

Vzhledem k charakteru a rozsahu majetku Společnosti, jejímž hlavním aktivem je administrativní budova v Bratislavě, zvolil Znalec pro ocenění jmění Společnosti majetkovou metodu na základě substanční hodnoty (individuální ocenění jednotlivých aktiv a závazků). Nemovitý majetek Společnosti Znalec ocenil výnosovou metodou přímé kapitalizace. Výsledná hodnota jmění Společnosti k datu ocenění činí 245 101 tis. Kč. Hodnotu jedné akcie Znalec stanovil jako alikvotní podíl na hodnotě jmění Společnosti.

Znalec uzavírá, že hodnota jedné akcie Společnosti o jmenovité hodnotě 1 Kč činí k datu ocenění **121,69 Kč** (slovy: jedno sto dvacet jedna korun českých a šedesát devět haléřů), a že Protiplnění v této výši je přiměřené ve smyslu § 376 a násl. ZOK. Znalec se dále zabýval též otázkou nákladů obětované příležitosti a k částce stanoveného protiplnění připočítal náklady obětované příležitosti ve formě úroku ve výši 8,75% p.a. za dobu od data ocenění (31.3. 2026) do data přechodu vlastnického práva k Ostatním akciím na Hlavního akcionáře.

Minoritnímu akcionáři náleží vedle Protiplnění úrok podle § 388 ZOK ode dne přechodu vlastnického práva k Ostatním akciím na Hlavního akcionáře; právo na úrok nevzniká po dobu, po kterou je oprávněná osoba v prodlení s předáním akcií Společnosti.

Protiplnění (včetně úroku) vyplatí Minoritním akcionářům Pověřená osoba, a to primárně na bankovní účet uvedený v seznamu akcionářů vedeném Společností. Společnost proto vyzývá akcionáře, kteří mají v seznamu akcionářů uveden bankovní účet, aby nejpozději do dne přechodu vlastnického práva k Ostatním akciím ověřili a zajistili jeho aktuálnost. Pověřená osoba odpovídá výlučně za technické provedení výplaty podle pokynů Hlavního akcionáře; neodpovídá za stanovení výše Protiplnění ani úroku.

Vyjádření představenstva ke Znaleckému posudku

Představenstvo se seznámilo s obsahem Žádosti i Znaleckého posudku. Znalecký posudek podle představenstva vyhovuje požadavkům § 376 odst. 1 ZOK, neboť:

- splňuje náležitosti kladené na znalecký posudek právními předpisy o znalecké činnosti,
- Znalec použil metody běžně používané a pro daný účel vhodné a nebylo zjištěno jejich chybné použití, a
- ke dni doručení Žádosti nebyl Znalecký posudek starší než 3 měsíce ve smyslu § 376 odst. 1 ZOK.

Navržená výše Protiplnění odpovídá názoru představenstva hodnotě Společnosti a jedné akcie; představenstvo nemá důvod pochybovat o nezávislosti a řádném postupu Znalce, a proto považuje navržené Protiplnění za přiměřené.

Informace a upozornění pro akcionáře

Práva akcionářů a zpřístupnění podkladů (§ 379 ZOK)

V souvislosti s navrhovaným nuceným přechodem Ostatních akcií náleží akcionářům zejména tato práva:

- seznámit se v sídle Společnosti s údaji o Hlavním akcionáři, který požádal o svolání valné hromady, a se zdůvodněním výše Protiplnění;
- seznámit se v sídle Společnosti se Znaleckým posudkem;
- požádat o vydání kopií uvedených listin, které Společnost poskytne bezplatně; žádost lze podat písemně na adresu sídla Společnosti nebo elektronicky.

Údaje a dokumenty podle § 379 odst. 1 ZOK, tj. zejména údaj o osobě Hlavního akcionáře a Znalecký posudek, jsou akcionářům zpřístupněny k nahlédnutí v sídle Společnosti ode dne uveřejnění této pozvánky do dne konání valné hromady, a to v pracovní dny od 10:00 do 15:00 hodin.

Představenstvo upozorňuje Minoritní akcionáře, že každý z nich má podle § 390 ZOK právo domáhat se u soudu práva na dorovnání, má-li za to, že výše Protiplnění není přiměřená; tím není dotčena platnost usnesení valné hromady o přechodu Ostatních akcií.

Výzva zástavním věřitelům (§ 377 odst. 2 ZOK)

Společnost vyzývá zástavní věřitele, kteří mají v zástavě akcie vydané Společností, aby Společnosti bez zbytečného odkladu sdělili existenci zástavního práva k těmto akciím.

Výzva vlastníkům zastavených akcií (§ 380 ZOK)

Společnost vyzývá Minoritní akcionáře, jejichž akcie jsou předmětem zástavního práva, aby bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděli o svolání valné hromady, sdělili Společnosti, že jejich akcie jsou zastaveny, a řádně identifikovali zástavního věřitele.

Účast na valné hromadě

Registrace účastníků bude probíhat od 15.00 hodin v místě konání valné hromady. Při registraci se akcionář – fyzická osoba prokáže platným průkazem totožnosti; akcionář – právnická osoba předloží rovněž aktuální výpis z obchodního rejstříku. Zástupce akcionáře předloží plnou moc s úředně ověřeným podpisem (nejde-li o člena statutárního orgánu). Akcie znějící na jméno jsou cennými papíry na řad; oprávnění účastnit se valné hromady a vykonávat na ní akcionářská práva svědčí osobě zapsané v seznamu akcionářů Společnosti.

Přítomní akcionáři a jejich zástupci se zapisují do listiny přítomných. Akcionářům nepřísluší náhrada nákladů spojených s účastí na valné hromadě.

V Praze dne **19. června 2026**



Kominárska a.s.

Ing. Jakub Vosáhlo, předseda představenstva



Kominárska a.s.

Luděk Pokorný, člen představenstva