

VALNÁ HROMADA

POZVÁNKA

Na základě rozhodnutí Představenstva společnosti Vás tímto zvu na **řádnou valnou hromadu** společnosti **TD invest, a.s.**, se sídlem Pelušková 1407, 198 00 Praha 14 - Kyje, IČO: 286 65 457, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, číslo vložky 16 858.

Valná hromada se koná dne **29. září 2026** na adrese **Nerudova 1022/16, 412 01 Litoměřice** od **11:00 hod.** Registrace akcionářů proběhne od 10:45 do 10:55 hod.

Pořad valné hromady:

1. Zahájení

2. Volba orgánů Valné hromady

Návrh usnesení: Valná hromada volí předsedu VH, zapisovatele VH, ověřovatele VH a osobu pověřenou sčítáním hlasů (podle návrhů představenstva nebo akcionářů přítomných na valné hromadě).

Odůvodnění: Valná hromada je povinna zvolit své orgány.

3. Zpráva představenstva společnosti o podnikatelské činnosti, stavu majetku a řádné účetní závěrce za hospodářský rok 2025/2026 (od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026)

Návrh usnesení: Valná hromada bere na vědomí zprávu představenstva společnosti o podnikatelské činnosti, stavu majetku a řádné účetní závěrce za hospodářský rok 2025/2026 (od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026).

Odůvodnění: Představenstvo předkládá svou zprávu na základě zákona č. 90/2012 Sb., která je součástí výroční zprávy. Zpráva představenstva je souhrnná informace o výsledcích hospodaření společnosti v uvedeném období a valná hromada ji bere pouze na vědomí.

4. Zpráva dozorčí rady společnosti o přezkoumání řádné účetní závěrky za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 a o přezkoumání návrhu představenstva na rozdělení zisku za hospodářský rok 2025/2026

Návrh usnesení: Valná hromada bere na vědomí zprávu dozorčí rady společnosti o přezkoumání řádné účetní závěrky za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 a o přezkoumání návrhu představenstva na rozdělení zisku za hospodářský rok 2025/2026

Odůvodnění: Dozorčí rada předkládá svou zprávu na základě zákona č. 90/2012 Sb.. Zpráva dozorčí rady o výsledcích kontrolní činnosti je předkládána v souladu se zákonem a stanovami společnosti, valná hromada ji bere pouze na vědomí. Dozorčí rada samostatně přezkoumala návrh představenstva na rozdělení zisku včetně jeho ekonomického a finančního odůvodnění a předkládá valné hromadě své stanovisko před rozhodnutím o rozdělení zisku.

5. Schválení řádné roční účetní závěrky za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026

Návrh usnesení: Valná hromada schvaluje řádnou roční účetní závěrku za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026.

Odůvodnění: Valná hromada musí rozhodnout o schválení řádné roční účetní závěrky do 6 měsíců od posledního dne účetního období. Představenstvo navrhuje, aby valná hromada schválila řádnou účetní závěrku za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 v předloženém znění, neboť řádná účetní závěrka za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 věrně a poctivě odráží obraz hospodaření společnosti v hospodářském roce od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026.

6. Schválení návrhu na rozdělení hospodářského výsledku společnosti za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026

Návrh usnesení: Valná hromada schvaluje návrh na rozdělení hospodářského výsledku společnosti za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 ve výši 17.938.167,59 Kč následovně:

- a) část hospodářského výsledku (zisku) vykázaného společností za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 ve výši 2.100.000,-Kč bude rozdělena jako dividenda akcionářům společnosti takto:
 - částka ve výši 1.800.000 Kč bude rozdělena mezi vlastníky kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 100.000 Kč, přičemž na jednu kmenovou akci o jmenovité hodnotě 100.000 Kč připadá částka ve výši 10.000 Kč;
 - částka ve výši 300.000 Kč bude rozdělena mezi vlastníky kmenových akcií na jméno o jmenovité

hodnotě jedné akcie 1.000 Kč, přičemž na jednu kmenovou akcii o jmenovité hodnotě 1.000 Kč připadá podíl na zisku ve výši 100 Kč.

- b) zbývající část hospodářského výsledku (zisku) vykázaného společností za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 ve výši 15.838.167,59 Kč bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

Odůvodnění: Návrh rozdělení hospodářského výsledku vychází z práva akcionářů podílet se na vytvořeném zisku a z potřeb společnosti tak, aby byl zaručen hospodářský rozvoj společnosti a mohly být realizovány její plánované investice. Společnost dosáhla za hospodářský rok 2025/2026 zisku před zdaněním 21,499 mil. Kč a zisku po zdanění 17,938 mil. Kč. Výsledek však významně ovlivnil jednorázový zisk z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 17,344 mil. Kč. Po jeho vyloučení činí normalizovaný zisk před zdaněním 4,155 mil. Kč. Jednorázový výnos proto nepředstavuje pravidelnou výdělečnou kapacitu, na jejímž základě by bylo vhodné dlouhodobě stanovovat výši dividendy.

Představenstvo navrhuje rozdělit mezi akcionáře 2,1 mil. Kč, což představuje přibližně 11,71 % vykázaného zisku po zdanění; částka současně orientačně odpovídá přibližně 50,5 % výsledku před zdaněním po vyloučení uvedeného jednorázového zisku. Zbývající část zisku ve výši přibližně 15,838 mil. Kč bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let. Porovnání s normalizovaným výsledkem je podpůrným ukazatelem. Návrh vychází současně z majetkové struktury, vývoje cash flow a konkrétních investičních a rizikových potřeb Společnosti.

K 31. 3. 2026 činila aktiva Společnosti 622,174 mil. Kč a vlastní kapitál 615,368 mil. Kč. Podstatná část majetku však byla a je dlouhodobě vázána: dlouhodobý finanční majetek činil 552,249 mil. Kč, z toho podíly v ovládaných osobách 485,362 mil. Kč. Nerozdělený zisk minulých let proto nelze ztotožnit s hotovostí nebo s prostředky bez omezení disponibilními k výplatě.

Konzervativně vyčíslené čisté pohotově dostupné finanční zdroje, zahrnující peněžní prostředky a likvidní podílové fondy po odečtení krátkodobých závazků, činily 77,600 mil. Kč. Po navržené dividendě by činily 75,500 mil. Kč. Současně v hospodářském roce 2025/2026 dosáhl čistý peněžní tok z investiční činnosti záporné hodnoty 40,247 mil. Kč a peněžní prostředky se snížily o 34,840 mil. Kč.

Návrh představenstva na rozdělení hospodářského výsledku vychází z potřeby plánovaných investic společnosti, které počítají i s částí prostředků na účtu nerozděleného zisku minulých let. Společnost připravuje etapizovaný investiční program v areálu Lovosice. Nepřekročitelný rámec Etapy I na straně společnosti činí 33 mil. Kč; Etapa II představuje samostatně schvalovaný střednědobý rámec 22-32 mil. Kč. Realizace je podmíněna technickým a ekonomickým prověřením.

U objektu Jezuitská jedná společnost s dalším možným nájemcem. Do vyjasnění budoucího využití se proto nebude provádět celková rekonstrukce ani uživatelsky specifické technické zhodnocení. Aktuální plán se omezuje na diagnostiku, bezpečnostní a havarijní zásahy a nezbytné lokální opravy potřebné k zachování provozuschopnosti a hodnoty objektu v pracovním rámci 3-8 mil. Kč. Rozsáhlejší úpravy budou případně posouzeny jako nový projekt až podle podmínek budoucího nájmu a samostatného posouzení návratnosti. Převážnou část objektu v současnosti využívá Gymnázium Josefa Jungmanna. Součástí objektu je rovněž bytová jednotka uvolněná po skončení předchozího nájemního vztahu, pro kterou byly zpracovány tři předběžné dispoziční varianty dalšího využití. Náklady pro tuto dílčí investici do bytové jednotky budou posouzeny samostatně až po výběru vhodné varianty, zpracování výkazu výměr a položkového rozpočtu a vyhodnocení dosažitelného tržního nájemného a návratnosti investice. Současně společnost pro ostatní objekty pracuje s likviditním polštářem do 5 mil. Kč na nezbytné havarijní, provozní a lokální opravy.

Společnost je dále účastníkem dosud pravomocně neskončeného soudního řízení, pro jehož potřeby pracuje se samostatným stresovým scénářem výdaje až 42 mil. Kč zvýšeným o související náklady. Tento scénář není účetní rezervou, uznáním uplatněného nároku ani vyjádřením pravděpodobnosti nepříznivého výsledku; slouží pouze k obezřetnému posouzení případného souběhu likviditních potřeb. Bez zahrnutí případné akvizice (odkup minoritních podílů společností ve skupině) a bez soudního stresového scénáře činí bezprostřední plánovací investiční rámec společnosti 41-46 mil. Kč. Celý střednědobý investiční rámec po zahrnutí Etapy II v Lovosicích činí 63-78 mil. Kč.

Návrh respektuje právo akcionářů na podíl na zisku, protože nevede k nulové dividendě a zachovává stejné poměrné plnění pro všechny akcie podle jejich jmenovité hodnoty. Současně ponechává ve společnosti prostředky potřebné k ochraně hodnoty majetku, realizaci ekonomicky odůvodněných investic a zachování schopnosti reagovat na konkrétní rizika a snížení rizika nutnosti prodeje dlouhodobých aktiv v nevhodném okamžiku. Představenstvo proto považuje rozdělení částky 2,1 mil. Kč a ponechání zbývající části zisku ve společnosti za přiměřené, hospodárné a odpovídající dlouhodobému zájmu Společnosti i jejích akcionářů.

O samotné výplatě podílu na zisku rozhodne představenstvo v souladu s § 34 odst. 3 zákona o obchodních korporacích. Bezprostředně před výplatou znovu posoudí zákonné podmínky, aktuální likviditu, případné významné změny a riziko vzniku úpadku.

7. Rozhodnutí o převedení oceňovacího rozdílu z přecenění při přeměnách obchodních korporací do nerozděleného zisku minulých let

Návrh usnesení: Valná hromada schvaluje převedení částky 39.823.044,26 Kč, vykázané v řádné účetní závěrce společnosti k 31. 3. 2026 v rámci vlastního kapitálu v položce A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací, do položky A.IV.1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let, a ukládá představenstvu zajistit odpovídající účetní zachycení této operace.

Odůvodnění: Společnost eviduje v rámci vlastního kapitálu oceňovací rozdíly ve výši 39.823 tis. Kč vzniklé v minulosti v souvislosti s podnikovou přeměnou. K tomuto oceňovacímu rozdílu se vztahoval oceňovací rozdíly k nabytému majetku, který byl v průběhu minulých účetních období postupně odepisován a je již plně odepsán. K 31. 3. 2025 proto společnost vyřadila související oceňovací rozdíly z dlouhodobých aktiv, jehož účetní hodnota byla již nulová. V návaznosti na tuto skutečnost a na informace uvedené v příloze řádné účetní závěrky představenstvo navrhuje odpovídající reklasifikaci částky 39.823.044,26 Kč rovněž v rámci vlastního kapitálu společnosti. Navrhovaná operace nemění celkovou výši vlastního kapitálu, nevytváří nový peněžní příjem ani nezvyšuje peněžní prostředky společnosti. Jde o účetní přesun mezi jednotlivými položkami vlastního kapitálu. Toto rozhodnutí samo o sobě není rozhodnutím o rozdělení ani výplatě částky 39.823.044,26 Kč akcionářům. O případném budoucím použití vlastních zdrojů společnosti bude rozhodováno samostatně za podmínek stanovených právními předpisy. Tento bod se týká výlučně částky 39.823.044,26 Kč vykázané v položce A.II.2.3. a netýká se oceňovacích rozdílu z přecenění majetku a závazků vykázaných v položce A.II.2.2.

8. Určení auditora společnosti k provedení auditu konsolidované účetní závěrky za hospodářský rok 1. 4. 2026 do 31. 3. 2027 a hospodářský rok od 1. 4. 2027 do 31. 3. 2028 a dále k provedení auditu individuální účetní závěrky za hospodářský rok od 1. 4. 2026 do 31. 3. 2027 a hospodářský rok od 1. 4. 2027 do 31. 3. 2028.

Návrh usnesení: Valná hromada v souladu s ustanovením § 17 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoA) určuje auditorskou společnost PROXY-AUDIT, s.r.o., se sídlem Plzeňská 3217/16, Praha 5, IČ: 49684612 k provedení auditu konsolidované účetní závěrky za hospodářský rok 1. 4. 2026 do 31. 3. 2027 a hospodářský rok od 1. 4. 2027 do 31. 3. 2028 a dále k provedení auditu individuální účetní závěrky za hospodářský rok od 1. 4. 2026 do 31. 3. 2027 a hospodářský rok od 1. 4. 2027 do 31. 3. 2028.

Odůvodnění: Z důvodu splnění zákonných povinností navrhlo představenstvo uvedenou auditorskou společnost tak, aby v souladu s ustanovením § 17 (5) ZoA bylo oprávněno s tímto auditorem projednat a uzavřít smlouvu o povinném auditu. Auditorská společnost předložila ekonomicky výhodnou nabídku, která zohledňuje předpoklad uzavření smlouvy pro dvě po sobě jdoucí účetní období.

9. Závěr

Doplňující informace:

Registrace akcionářů proběhne od 10:45 hod. do 10:55 hod. v místě konání valné hromady. Zahájení valné hromady je v 11:00 hod. Akcionáři se prokazují předložením průkazu totožnosti, popřípadě písemnou plnou mocí akcionáře s ověřeným podpisem. Osoby jednající za právnickou osobu navíc odevzdají doklad osvědčující existenci právnické osoby a jejich oprávnění za ni jednat. Hlasovací právo akcionáře se řídí jmenovitou hodnotou jeho akcií, přičemž každých 1 000,- Kč jmenovité hodnoty jeho akcií představuje jeden hlas. Náklady spojené s účastí na valné hromadě nejsou akcionářům hrazeny. Výroční zpráva za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026, obsahující kompletní účetní závěrku za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026, zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 a výrok auditora a dále Zpráva dozorčí rady za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 jsou pro akcionáře k nahlédnutí na adrese Nerudova 1022/16, 412 01 Litoměřice v pracovních dnech od 09:00 hod. do 14:00 hod. ve lhůtě 30 dnů přede dnem konání valné hromady. Výroční zpráva (obsahující účetní závěrku za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026, zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za hospodářský rok od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026 a výrok auditora) jsou akcionářům k dispozici na internetových stránkách společnosti www.tdinvest.org ve lhůtě 30 dnů přede dnem konání valné hromady a zůstanou uveřejněny do doby 30 dnů po konání valné hromady.

Hlavní údaje účetní závěrky v tis. Kč:

Aktiva celkem	622 174
Stálá aktiva	603 134
Oběžná aktiva	19 040
Ostatní aktiva	0
Pasiva celkem	622 174
Vlastní kapitál	615 368
Cizí zdroje	6 806
Ostatní pasiva	0
Výnosy celkem	38 686
Náklady celkem	20 748
HV po zdanění	17 938

Pozvánka bude zveřejněna na webových stránkách společnosti od 27. 8. 2026.

Pozvánka bude distribuována výhradně na elektronické adresy akcionářů, které jsou uvedeny v Seznamu akcionářů.

V Litoměřicích dne 27. 8. 2026

Jaroslav Tintěra
člen představenstva
TD invest, a.s.

