

Zpráva o dohodnutých postupech týkající se Zprávy o kovenantech ve vztahu podmínkám prospektu dluhopisu DOCK INV. 6,85/30 (ISIN CZ000357694)

Vedení společností Dock Investments, s.r.o.

#### *Předmět a účel zprávy*

Ernst & Young Audit, s.r.o. (dále též „EY“ nebo „my“) provedla níže popsané postupy sjednané s Dock Investments, s.r.o., („Najímající strana“). Cílem těchto postupů bylo výhradně poskytnutí zprávy o kovenantech ve vztahu k podmínkám Prospektu dluhopisu DOCK INV. 6,85/30 (ISIN CZ0003576944) a finančním kovenantům uvedeným v článku 4.9 Emisních podmínek, které tvoří nedílnou součást Prospektu k 31. prosinci 2025 („Předmět zakázky“). Naše zpráva tudíž nemusí být vhodná pro jiný účel.

#### *Omezené užívání zprávy*

Tato zpráva o dohodnutých postupech („Zpráva“) je určena výhradně Najímající straně a není určena k použití žádnou jinou osobou, s výjimkou podmínek stanovených ve smlouvě mezi námi a najímající stranou ze dne 16. dubna 2026.

#### *Odpovědnost Najímající strany*

Najímající strana potvrdila, že dohodnuté postupy jsou pro účely zakázky vhodné.

Za skutečnost, která je předmětem dohodnutých postupů, odpovídá Najímající strana. Adekvátnost rozsahu provedených postupů je výhradní odpovědností Najímající strany.

#### *Odpovědnost odborníka*

Tuto zakázku na dohodnuté postupy jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 (revidované znění) *Dohodnuté postupy*. V rámci zakázky jsme provedli postupy, které jsme sjednali s Najímající stranou, a na jejich základě vydáváme zprávu o našich zjištěních, tj. o konkrétních výsledcích provedených postupů. K vhodnosti ani k adekvátnosti rozsahu níže popsaných dohodnutých postupů pro účely Zprávy se nevyjadřujeme.

Zakázka na dohodnuté postupy není ověřovací zakázkou, a tudíž nevydáváme žádný výrok ani závěr poskytující ujištění. Pokud bychom provedli další postupy, je možné, že bychom zjistili i jiné skutečnosti, o nichž bychom ve Zprávě informovali.

#### *Naše nezávislost a řízení kvality*

Při provádění zakázky na dohodnuté postupy jsme dodržovali etické požadavky stanovené Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Mezinárodním výborem pro etické standardy účetních (Kodex IESBA). Pro účely této zakázky nemáme povinnost nezávislosti, nicméně dodrželi jsme požadavky na nezávislost stanovené Kodexem IESBA pro ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou účetní závěrky. Jakožto nezávislý auditor společností Dock Investments, s.r.o., dodržujeme rovněž požadavky na nezávislost stanovené zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, jež platí pro audity účetních závěrek.

EY se řídí mezinárodním standardem pro řízení kvality (ISQM) 1, Řízení kvality u firem provádějících auditů nebo prověrky účetních závěrek, ostatní ověřovací zakázky či zakázky na související služby, a má tudíž komplexní systém řízení kvality, včetně zdokumentovaných pravidel a postupů upravujících dodržování etických požadavků, profesních standardů a platných právních předpisů.

*Popis provedených postupů*

Provedli jsme níže uvedené postupy, které jsme sjednali s Najímající stranou, v souvislosti s dohodnutým předmětem zakázky.

Provedli jsme následující postupy:

Provedené postupy	Zjištění
<p>Byl nám poskytnut výpočet připravený vedením společnosti v souladu s článkem 4.9 Emisních podmínek, který obsahoval výpočet ukazatele LTV pro společnost Crestyl Commercial Investments, s.r.o. a její dceřiné společnosti („Skupina“) k 31. prosinci 2025. Výpočet tvoří Přílohu 1 této Zprávy o dohodnutých postupech. Rozpis výpočtu ukazatele LTV obsahuje také LTV výpočty za jednotlivé společnosti vycházející ze samostatných údajů společností DOCK 01, s.r.o., DOCK 02, s.r.o., DOCK 03, s.r.o., DOCK 04, s.r.o., DOCK 05, s.r.o. a mateřské společnosti Crestyl Commercial Investments, s.r.o. (dále jen „Společnosti“). Provedli jsme rekongiliaci položky „Závazky k úvěrovým institucím“ jednotlivých Společností, které jsou zahrnuty ve výpočtu ukazatele LTV s auditovanými individuálními účetními závěrkami těchto Společností k 31. prosinci 2025. Provedli jsme také rekongiliaci položky „Emise dluhopisů“ vydaných Dock Investments, s.r.o. s auditovanou individuální účetní závěrkou této Společnosti k 31. prosinci 2025.</p>	<p>Na základě provedené rekongiliace jsme zjistili, že částky zahrnuté ve výpočtu ukazatele LTV v položce „Závazky k úvěrovým institucím“ a „Emise Dluhopisů“ u jednotlivých Společností odpovídají částkám vykázaným v jejich auditovaných individuálních účetních závěrkách k 31. 12. 2025.</p>
<p>Provedli jsme rekongiliaci položky „Peněžní prostředky na účtech“ společností DOCK 01, s.r.o., DOCK 02, s.r.o., DOCK 03, s.r.o., DOCK 04, s.r.o., DOCK 05, s.r.o. a Dock Investments, s.r.o., které jsou zahrnuty ve výpočtu ukazatele LTV s auditovanými individuálními účetními závěrkami těchto Společností k 31. prosinci 2025.</p> <p>Provedli jsme také rekongiliaci položky „Peněžní prostředky na účtech“ společnosti Crestyl</p>	<p>Na základě výše popsaného postupu jsme zjistili, že zůstatky položky „Peněžní prostředky na účtech“ zahrnuté ve výpočtu ukazatele LTV u společností DOCK 01, s.r.o., DOCK 02, s.r.o., DOCK 03, s.r.o., DOCK 04, s.r.o., DOCK 05, s.r.o. a Dock Investments, s.r.o. souhlasí se zůstatky vykázanými v auditovaných individuálních účetních závěrkách jednotlivých Společností k 31. prosinci 2025.</p>

<p>Commercial Investments, s.r.o., které je zahrnutá ve výpočtu ukazatele LTV s obdrženými bankovními výpisy k 31. prosinci 2025.</p>	<p>Na základě výše popsaného postupu jsme zjistili, že zůstatky položky „Peněžní prostředky na účtech“ zahrnuté ve výpočtu ukazatele LTV u společnosti Crestyl Commercial Investments, s.r.o. souhlasí se zůstatky vykázanými v obdržené bankovní výpisy k 31. prosinci 2025.</p>
<p>Navázali jsme hodnotu investičního majetku („Hodnota“) uvedenou ve výpočtu ukazatele LTV na externí nezávislé znalecké posudky poskytnuté vedením společnosti.</p> <p>Vzhledem k tomu, že hodnoty investičního majetku byly ve znaleckých posudcích uvedeny v měně EUR, provedli jsme rekalkulaci těchto hodnot na Kč použitím směnného kurzu publikovaného Českou Národní Bankou platného k 30. listopadu 2025 (den valuace), který byl použit ve výpočtu ukazatele LTV.</p>	<p>Na základě výše popsaného postupu jsme zjistili, že částky uvedené ve výpočtu ukazatele LTV v položce „Hodnota “ odpovídají částkám uvedeným v externích nezávislých znaleckých posudcích poskytnutých vedením, po jejich přepočtu z EUR na Kč směnným kurzem publikovaného Českou Národní Bankou k 30. listopadu 2025.</p>
<p>Pro každou jednotlivou společnost nám byla poskytnuta agregovaná částka relevantních účetních položek zahrnutých v položce „Stavební faktury a retenční částky“. Agregovanou částku jsme navázali na částky uvedené v kalkulaci LTV, jak je uvedeno v příloze 1 této Zprávy.</p>	<p>Na základě popsaného postupu jsme zjistili, že agregované částky relevantních účetních položek zahrnutých v položce „Stavební faktury a retenční částky“ odpovídají částkám zahrnutým v kalkulaci ukazatele LTV, jak je uvedeno v Příloze 1 této Zprávy.</p>
<p>Ověřili jsme matematickou správnost poměru LTV, jak je uveden v přehledu výpočtu skupinového poměru LTV.</p>	<p>Na základě provedené kontroly jsme zjistili, že matematické výpočty obsažené v kalkulaci skupinového ukazatele LTV jsou aritmeticky správné.</p>

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
License No. 401

  
Roman Hauptfleisch, statutární auditor  
License No. 2009

21 April 2026  
Prague, Czech Republic

Příloha 1

v tis. Kč k 31/12/2025

Společnost	Emise dluhopisů	Závazky k úvěrovým institucím	Faktury za stavební práce (fitout) + zádržné	Peněžní prostředky na účtech	Hodnota	LTV (limit 80%)
Grestyl Commercial Investment s.r.o.				15 568	-	
Dock Investments	1 131 063	-	-	4 195	-	
Dock01	-	411 275	592	8 242	729 934	55,3%
Dock02	-	384 268	30	6 742	729 934	51,7%
Dock03	-	908 926	2 445	9 298	1 604 888	56,2%
Dock04	-	1 202 434	21 712	21 697	2 271 980	52,9%
Dock05	-	1 465 319	3 049	5 729	2 281 648	64,1%
<b>Celkem za skupinu v tis. Kč</b>	<b>1 131 063</b>	<b>4 372 222</b>	<b>27 827</b>	<b>71 471</b>	<b>7 618 384</b>	<b>71,7%</b>

FX rate as at 30.11.2025 24,170 Source: CNB

Pozice ve výkazech C.I.2. a C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím  
C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech  
bod l) Faktury za stavební práce (fitout) + zádržné