

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

Výroční zpráva za rok 2025

1. Základní informace

Výroční zpráva společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. (dále jen „Společnost“) byla sestavena v souladu s §21 zákona o účetnictví (zákon č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Identifikační číslo společnosti je 116 893 91. Jediným vlastníkem společnosti je Crestyl Commercial Investment Holdco s.r.o.

Společnost se zabývá především správou vlastního majetku.

Společnost vlastní 100% obchodní podíl ve 6 českých společnostech (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 se zabývají pronájmem nebytových prostor.

2. Doplnující informace

2.1. Vývoj o činnosti a předpokládaný vývoj

Významné ukazatele a informace o hospodářském vývoji za rok 2025 lze vyčíst z příložené účetní závěrky.

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Činnost společnosti nebyla významným způsobem ovlivněna důsledky geopolitického vývoje.

Vedení Společnosti také zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Na základě aktuálně veřejně dostupných informací a stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti Společnosti neočekává vedení Společnosti bezprostřední významný negativní dopad současné ekonomické situace na Společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření

2.2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2025 společnost nevynaložila žádné prostředky na výzkum a vývoj a ani nevykazovala žádné činnosti v této oblasti.

2.3. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost je ekologicky zaměřena a při svých aktivitách se snaží chovat ekologicky a šetrně k ochraně životního prostředí.

2.4. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost nemá žádné zaměstnance.

2.5. Organizační složka podniku v zahraničí


Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3.Následné události

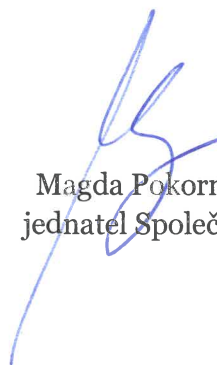
Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem, které by měly významný dopad na výroční zprávu za rok 2025.

30. dubna 2026

Simon Johnson
jednatel Společnosti



Magda Pokorná
jednatel Společnosti



Crestyl Commercial Investment s.r.o.

Účetní závěrka

31. prosince 2025

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídají jednatele Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatelé Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednateli, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

**EY**

Building a better
working world

Naší povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401

Roman Hauptfleisch, statutární auditor
evidenční č. 2009

30. dubna 2026
Praha, Česká republika

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

Boudníkova 2506/1

180 00 Praha 8 - Libeň

Česká republika

Identifikační číslo

11689391

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	2 337 721	- 20 133	2 317 588	2 107 453
B.	Stálá aktiva	2	1 602 625	- 20 032	1 582 593	1 651 682
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	3	1 602 625	- 20 032	1 582 593	1 651 682
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	4	1 602 625	- 20 032	1 582 593	1 651 682
C.	Oběžná aktiva	5	734 956	- 101	734 855	451 304
C.II.	Pohledávky	6	719 388	- 101	719 287	450 694
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	7	479 348	- 101	479 247	441 322
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	8	101	- 101		153 685
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	9	479 247		479 247	287 637
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	10	479 247		479 247	271 552
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	11				16 085
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	12	240 040		240 040	9 372
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	13	223 126		223 126	1 749
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	14	16 914		16 914	7 623
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	15				7 268
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	16	136		136	355
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	17	16 778		16 778	
C.IV.	Peněžní prostředky	18	15 568		15 568	610
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	19	15 568		15 568	610
D.	Časové rozlišení aktiv	20	140		140	4 467
D.1.	Náklady příštích období	21	140		140	4 467

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

Rozvaha

k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	22	2 317 588	2 107 453
A.	Vlastní kapitál	23	378 888	446 756
A.I.	Základní kapitál	24	30	30
A.I.1.	Základní kapitál	25	30	30
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	26	837 555	817 936
A.II.2.	Kapitálové fondy	27	837 555	817 936
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	28	795 613	795 613
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	29	41 934	22 315
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	30	8	8
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	31	- 371 211	- 453 748
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	32	- 371 211	- 453 748
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	33	- 87 486	82 538
B. + C.	Cizí zdroje	34	1 938 700	1 660 697
C.	Závazky	35	1 938 700	1 660 697
C.I.	Dlouhodobé závazky	36	1 138 709	1 099 305
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	37		851 253
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	1 127 562	242 120
C.I.8.	Odložený daňový závazek	39	11 147	5 932
C.II.	Krátkodobé závazky	40	799 991	561 392
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	41		35 259
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	42	277	61
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	43	340 345	64 634
C.II.8.	Závazky ostatní	44	459 369	461 438
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	45	382	820
C.II.8.7.	Jiné závazky	46	458 987	460 618

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Crestyl Commercial Investment s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8 - Libeň
Česká republika

Identifikační číslo

11689391

Označ.		řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
A.	Výkonová spotřeba	1	2 873	1 743
A.3.	Služby	2	2 873	1 743
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	3	101	- 113 181
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	4	101	- 113 181
F.	Ostatní provozní náklady	5	299	114 436
F.5.	Jiné provozní náklady	6	299	114 436
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	7	- 3 273	- 2 998
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	8	69 630	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	9	33 697	34 652
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	10	32 381	33 107
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	11	1 316	1 545
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	12	- 50 511	- 158 269
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	13	93 852	106 065
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	14	27 486	8 912
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	15	66 366	97 153
K.	Ostatní finanční náklady	16	4 939	1 796
*	Finanční výsledek hospodaření	17	- 84 213	85 060
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	18	- 87 486	82 062
L.	Daň z příjmů	19		- 476
L.1.	Daň z příjmů splatná	20		- 476
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	21	- 87 486	82 538
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	22	- 87 486	82 538
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	23	33 697	34 652

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

Crestyl Commercial Investment s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 352949 dne 1. srpna 2021 a její sídlo je v Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Společnost není společníkem s neomezeným ručením v žádné společnosti.

Jednatelé:

Jméno	Funkce od
Magda Pokorná	1. srpna 2021
Jozef Ďurík	23. února 2022
Simon Johnson	23. února 2022

Identifikační číslo:

116 89 391

Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.

Organizační struktura:

Společnost nemá žádné zaměstnance a veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

Dne 22.září.2025 došlo ke změně mateřské společnosti. Novou mateřskou společností je nyní Crestyl Commercial Investment Holdco s.r.o. IČO nové mateřské společnosti je 235 98 191. Tato společnost vznikla 14. srpna 2025 a byla vložena mezi společnost Crestyl Investments S.a.r.l a Crestyl Commercial Investment s.r.o

1.2. Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Na základě aktuálně dostupných informací a stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti Společnosti neočekává vedení Společnosti bezprostřední významný negativní dopad současné ekonomické situace na Společnosti, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření.

1.3.Klimatické změny

ESG strategie skupiny je k nahlédnutí dostupná on-line (<https://data.crestyl.com/ESG/ESG-strategy.pdf>) a na vyžádání.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro malé účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, (dále jen vyhláška). Účetní závěrka je sestavena na principu historických cen, s výjimkou derivátů, které jsou v souladu s § 27 zákona o účetnictví oceňovány reálnou hodnotou k rozvahovému dni.

Srovnávací údaje za rok 2024 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2025.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

2.2. Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří podíly v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem, ostatní podíly, zápůjčky, úvěry a cenné papíry realizovatelné a držené do splatnosti se splatností nad 1 rok a jiná dlouhodobá finanční aktiva.

Podíly v ovládaných osobách

Podíly v ovládaných osobách představují majetkové účasti v obchodních korporacích, které jsou ovládané nebo řízené Společností (dále též „dceřiná společnost“).

Podíly v ovládaných osobách jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty. Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům či burzám.

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka. Společnost tvoří opravné položky k majetkovým účastem představujícím účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem na základě porovnání pořizovací ceny dané majetkové účasti s její realizovatelnou hodnotou. Při stanovení realizovatelné hodnoty majetkové účasti vychází společnost z hodnoty vlastního kapitálu majetkové účasti upraveného o tržní ocenění dlouhodobého hmotného majetku.

2.3. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

2.4. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty souhrnně.

Podíly v dceřiných a přidružených společnostech, cenné papíry a podíly, které jsou vedeny v cizích měnách, a které se k rozvahovému dni neoceňují reálnou hodnotou, jsou přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Kurzový rozdíl je zaúčtován do vlastního kapitálu, s výjimkou cenných papírů držných do splatnosti, u kterých je kurzový rozdíl účtován do výkazu zisku a ztráty.

Položky výdajů nebo příjmů příštích období vyjádřené v cizí měně jsou přepočítány devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni.

2.5. Zajišťovací účetnictví

V souladu s účetními předpisy se společnost rozhodla aplikovat zajišťovací účetnictví pro vykazování dopadů ze zajištění měnových rizik.

Zajišťovací účetnictví společnost aplikuje, pokud:

- zajištění je v souladu se strategií společnosti pro řízení rizik,
- v okamžiku uskutečnění zajišťovací transakce je zajišťovací vztah formálně zdokumentován,
- očekává se, že zajišťovací vztah bude po dobu jeho trvání efektivní,
- efektivita zajišťovacího vztahu je objektivně měřitelná,
- zajišťovací vztah je efektivní v průběhu účetního období, což znamená, že změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovacích nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku jsou v rozmezí 80 % až 125 % změn reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovaných nástrojů odpovídajících zajišťovanému riziku.
- v případě zajištění peněžního toku je očekávaná transakce vysoce pravděpodobná a představuje riziko, že v peněžních tocích dojde ke změnám, které ovlivní zisk nebo ztrátu.

Účtování o takto vymezených nederivátových finančních nástrojích jako o zajišťovacích nástrojích je možné pouze při splnění určitých kritérií, zahrnujících definování zajišťovací strategie a zajišťovacího vztahu před zahájením zajišťovacího účetnictví a průběžnou dokumentaci skutečné a očekávané efektivity zajištění.

Společnost zajišťuje vysoce pravděpodobné budoucí peněžní toky denominované v EUR, jež budou realizovány při vystoupení z developerského projektu.

Společnost používá jako zajišťovací nástroje závazky denominovaných v cizí měně (EUR). Společnost určuje jako zajišťovací nástroj aktuální zůstatek externího úvěru ke každému dni nového zajišťovacího vztahu maximálně však do výše vysoce pravděpodobných budoucích EUR příjmů Společnosti (zajišťovaná položka)

Kurzové rozdíly ze zajišťovacích nástrojů, které splňují kritéria efektivního zajištění peněžních toků, jsou vykázány ve vlastním kapitálu v položce Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (dále „zajišťovací fond“) a do nákladů a výnosů jsou zaúčtovány ve stejném období, ve kterém zajišťovaná položka ovlivňuje výkaz zisku a ztráty.

Kurzové rozdíly ze zajišťovacích nástrojů, které nadále nesplňují kritéria efektivního zajištění peněžních toků, jsou ze zajišťovacího fondu odúčtovány do nákladů a výnosů v běžném účetním období.

¹ Oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu, po zohlednění odloženého daňového efektu. Neefektivní část je zahrnuta ve výkazu zisku a ztráty.

2.6. Rezervy

Společnost tvoří rezervy na krytí svých závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, nebo jisté, že nastanou, avšak není přesně známa jejich výše, nebo okamžik jejich vzniku. Rezerva k rozvahovému dni představuje nejlepší odhad nákladů, které pravděpodobně nastanou, nebo v případě závazků, částku, která je zapotřebí k jejich vypořádání.

Společnost vytváří rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

2.7. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 8 Transakce se spřízněnými stranami.

2.7.1 Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé. Na účet jiných závazků společnost účtuje závazky, které se netýkají úvěrových výpomocí.

2.8. Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů. Poplatek za zprostředkování úvěru (arrangement fee) a právní náklady na zajištění úvěru jsou časově rozpouštěny přes účet náklady příštích období po dobu trvání úvěru.

2.9. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

Odložená daň z oceňovacích rozdílů majetku a závazků vykázaných ve vlastním kapitálu je rovněž vykázána ve vlastním kapitálu a je odúčtována do výkazu zisku a ztráty v okamžiku jejich realizace (poznámka 10-Daň z příjmů).

2.10. Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

2.11. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány a jejich dopady kvantifikovány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zachyceny v účetních výkazech.

3. Dlouhodobý finanční majetek

3.1. Podíly v ovládaných osobách

31. prosince 2025	Brutto hodnota investic (tis. Kč)	Přecenění	Účetní hodnota – netto (tis. Kč)	Podíl na základním kapitálu (%)	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Výsledek hospodaření v roce 2025 (tis. Kč)
Dock 02, s.r. o	0	0	0	100	37 963	12 707
Dock 01, s.r. o	200	0	200	100	79 119	17 197
Dock 03 s.r. o	570 610	0	570 610	100	104 600	26 592
Dock 04, s.r. o	608 339	0	608 339	100	57 530	51 164
Dock 05, s.r.o.	403 445	0	403 445	100	-81 917	6 403
Dock Investments, s.r.o	32	-32	0	100	10 791	- 9 230
Dock Investments s.r.o.- OKF	20 000	-20 000	0	100		
Celkem	1 602 625	-20 032	1 582 593			

31. prosince 2024	Brutto hodnota investic (tis. Kč)	Přecenění	Účetní hodnota – netto (tis. Kč)	Podíl na základním kapitálu (%)	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Výsledek hospodaření v roce 2024 (tis. Kč)
River Avenue Limited	153	-153	0	100	v likvidaci	v likvidaci
Dock 02, s.r. o	0	0	0	100	13 278	14 800
Dock 01, s.r. o	200	0	200	100	48 177	18 361
Dock 03 s.r. o	570 610	0	570 610	100	49 507	38 733
Dock 04, s.r. o	678 339	0	678 339	100	40 376	49 047
River Avenue Limited	69 477	-69 477	0	100	v likvidaci	v likvidaci
Dock 05, s.r.o.	403 445	-912	402 533	100	-138 636	-43 695
Celkem	1 722 224	-70 542	1 651 682			

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

Změna účetní hodnoty dceřiných společností je zapříčiněna snížením opravné položky u Dock 05, s.r.o a vyplacením ostatních kapitálových fondů dceřiné společnosti Dock 04 s.r.o.

Dne 24.března 2025 byly sníženy ostatní kapitálové fondy dceřiné společnosti Dock 04 ve výši 40 000tis. Kč a poté i 19. prosince 2025 byly sníženy ostatní kapitálové fondy ve výši 30 000 tis. Kč

Dne 12.května 2025 došlo k založení dceřiné společnosti Dock Investment s.r.o. do které byl kromě základního kapitálu také poskytnut příspěvek do ostatních kapitálových fondů ve výši 20 000 tis. Kč.

K 30.června 2024 vstoupila dceřiná společnost River Avenue Limited do likvidace. Dne 3.10.2025 došlo k výmazu dceřiné společnosti River Avenue z Maltského rejstříku.

Změna opravné položky na snížení hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech:

(tis. Kč)	2024	2025
Počáteční zůstatek k 1. lednu	228 811	70 542
Tvorba za rok	-158 269	-50 511
Konečný zůstatek k 31. prosinci	70 542	20 032

Změna konečného zůstatku k 31. prosince 2025 u opravných položek je zapříčiněna rozpuštěním opravné položky Dock 05 (vlivem valuace a srovnání upravené hodnoty z valuace s hodnotou investice) a River Avenenu Limited(likvidace) a vytvoření opravné položky k dceřiné společnosti Dock Investment s.r.o.

4. Krátkodobý finanční majetek

Zůstatek peněžních prostředků na účtech k 31. 12. 2025 je 15 568 tis. Kč (2024 v částce 610 tis. Kč). Důvodem rozdílného zůstatku na konci srovnávacích období je čerpání od dceřiné společnosti Dock Investment s.r.o

5.Pohledávky

Pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2025 30 032 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 9 016 tis. Kč). Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami. Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

Pohledávky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 8 Transakce se spřízněnými stranami.

6. Vlastní kapitál

(tis. Kč)	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Jiný výsledek hospodaření	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál Celkem
Zůstatek k 01. ledna 2025	30	817 936	-453 748	0	82 538	446 755
Převod výsledku hospodaření			82 538		-82 538	0
Oceňovací rozdíl		19 619				19 619
Výsledek hospodaření za účetní období					-87 487	-87 487
Zaokrouhlení					1	1
Zůstatek k 31. prosinci 2025	30	837 555	-371 211	0	-87 486	378 888

Společnost byla plně vlastněna společností Crestyl Investment S.à r.l., se sídlem 1882 Lucemburk, r.l., se, rue Guillaume J. Kroll zapsanou v Lucembursku do září 2025. Kdy došlo k změně mateřské společnosti. Novou mateřskou společností je Crestyl Commercial Investment Holdco s.r.o.

Společnost Crestyl Holding CZ S.à r.l., se sídlem 12 C, rue Guillaume J. Kroll, L-1882, Lucembursko sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejuzší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří.

Společnost Cali Global Investments Limited se sídlem Qormi CBD 5030, B2, Industry Street, Zone 5, Maltská republika sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří.

Dne 26. čer. 2025 jediný společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2024 a rozhodl o převodu zisku za rok 2024 ve výši 82 537 671 tis. Kč na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Do data vydání této účetní závěrky nenavrhl Společnost rozdělení zisku za rok 2025.

K 31. prosinci 2025 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.5 - Zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v netto výši 41 934 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 22 315 tis. Kč.), vyplývající ze zajištění měnového rizika, který byl snížen netto výši odložený daňový závazek ve výši 11 147 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: odložený daňový závazek ve výši 5 932 tis. Kč) (viz tabulka níže).

(tis. Kč)	2024	2025
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	32 515	22 315
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	-12 912	24 834
Odložená daň (poznámka 11)	2 712	-5 215
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 31. prosinci	22 315	41 934

Společnost se rozhodla k datum 31. října 2025 prospektivně ukončit zajišťovací vztah. Zajišťovaná položka je k datum ukončení zajišťovacího vztahu nadále očekávaná a z tohoto důvodu zůstane

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

naakumulovaná rezerva kurzových rozdílů ze zajišťovacího nástroje ve vlastním kapitálu na účtu oceňovacích rozdílů až do data realizace zajištěné položky. Následně dojde k uvolnění kurzových rozdílů do výkazu zisku a ztráty společně s vykazováním zajišťované položky.

7. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost neposkytla žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

7.1 Závazky k úvěrovým institucím

Společnost dne 1.11.2021 přijala bankovní úvěr od J&T banky ve výši 27 500 tis. Eur. Dále došlo navýšení úvěru o 10 000 EUR ke dni 28.6.2023. Společnost dále navýšila bankovní úvěr dne 30.10.2025 o dalších 10 030 EUR. A následně byl celý úvěr plně splacen dne 31.10.2025.

7.2 Závazky ostatní

Společnost eviduje závazek ve výši 458 983 tis. Kč za společností Crestyl Commercial Development z titulu postoupení závazků společností Dock 05.

7.3 Závazky ovládaná nebo ovládající osoba

Dále společnost dluží 20 000 tis Kč společnosti Dock Investment s.r.o. za poskytnutí příplatku do kapitálových fondů z prosince 2025.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2025.

8. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. U transakcí, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek a jejichž pochopení je nutné k porozumění celkové finanční situace Společnosti, jsou uvedeny doplňující informace o podmínkách uskutečnění těchto transakcí.

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

- a) V roce 2024 a 2025 nebyly vyplaceny žádné odměny ani půjčky členům statutárních orgánů.
- b) Krátkodobé závazky

(tis. Kč)	Zůstatek k	Zůstatek k
	31/12/2024	31/12/2025
CRESTYL real estate, s.r.o.	61	30
Crestyl Investment Sa.r.l	64 634	0
Dock 01, s.r.o	0	134 408
Dock 02, s.r.o	0	46 824
Dock 03, s.r.o	0	139 113
Crestyl Holding CZ S.a.r.l	3	3
Dock Investments, s.r.o	0	20 000
Crestyl Commercial Development s.r.o.	460 614	458 983
Celkem	525 312	799 362

Crestyl Commercial Investment s.r.o.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2025

Dne 5. března 2026 byl podepsán dodatek na prodloužení splatnosti půjčky vůči společnosti Dock 01, s.r.o. do 31. prosince 2027.

Dne 29. dubna 2026 byly podepsány dodatky na prodloužení splatnosti půjček vůči společnostem Dock 02, s.r.o a Dock 03, s.r.o do 31. prosince 2027.

Dne 22. dubna 2026 byl uzavřen dodatek č.4 k Vedlejší dohodě, který prodlužuje splatnost závazku Crestyl Commercial Development s.r.o do 31. května 2027.

c) Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

(tis. Kč)	Zůstatek k	Zůstatek k
	31/12/2024	31/12/2025
Dock 01, s.r.o.	120 312	0
Dock 02, s.r.o.	18 002	0
Dock 03, s.r.o.	103 807	0
Dock Investments, s.r.o	0	1 127 562
Celkem	242 120	1 127 562

d) Krátkodobé pohledávky

(tis. Kč)	Zůstatek k	Zůstatek k
	31/12/2024	31/12/2025
Dock 04, s.r. o	1 749	30 032
Crestyl Investment Sa.r.l	7 268	0
Dock 01, s.r.o	0	2 257
Dock 05, s.r.o	0	190 835
Crestyl High Street s.r.o	0	16 778
Celkem	9 017	239 902

e) Dlouhodobé pohledávky

(tis. Kč)	Zůstatek k	Zůstatek k
	31/12/2024	31/12/2025
Dock 01, s.r.o.	2 257	0
Dock 05, s.r.o.	151 427	0
Crestyl Investment S.a.r.l	271 552	0
Crestyl High Street s.r.o	16 085	0
Dock Investmensts, s.r.o	0	101
Crestyl Commercial Investments Holdco s.r.o	0	479 247
Celkem	441 321	479 348

Dlouhodobé pohledávky a dlouhodobé závazky vznikají z titulu zápůjček se spřízněnými stranami. Z titulu vnoření Crestyl Commercial Investment s.r.o došlo také k převěšení půjček a společnost již nedluží Crestyl Investment Sarl ale Crestyl Commercial Investment Holdco s.r.o

9. Zaměstnanci

Společnost nemá k 31. prosinci 2025 a 2024 žádné zaměstnance.

10. Daň z příjmů

Čistá odložená daňová pohledávka / závazek (-) lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2025
Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) z titulu:		
zajištění peněžních toků	- 5 932	-11 147
Čistá odložený daňový závazek (-)	-5 932	-11 147

Odložená daň byla k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 vypočtena s použitím sazby daně 21 %.

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	31.12.2024	31. 12. 2025
Splatnou daň	-476	0
Celkem daňový náklad	-476	0

Splatná dan byla vypočtena následovně:

(tis. Kč)	31.12.2024	31. 12. 2025
Výsledek hospodaření před zdaněním	82 062	-87 486
Nedaňové náklady a výnosy	-82 148	81 342
Daňový základ	0	0
Rozpuštění rezervy na daň z příjmu minulého období	-748	0
Dan splatná minulého období	272	
Daň z příjmu právnických osob ve výši 21%	-476	0

11. Významné položky nákladů a výnosů

Nejvýznamnějšími položkami nákladů, které se uskutečnily v roce 2025, jsou:

Vyřazení investice zlikvidované dcery River Avenue Limited ve výši 69 630 tis. Kč.

Tvorba a zúčtování opravných položek ve finanční činnosti ve výši 50 511 tis. Kč (v roce 2024 ve výši - 158 269 tis. Kč)

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 93 852 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 106 065 tis. Kč)

Nejvýznamnější položky výnosů v roce 2025 zahrnují výnosové úroky a podobné výnosy souhrnné výši 33 697 tis. Kč (2024 v částce 34 652 tis. Kč).

12.Čistý obrat za účetní období

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2025 ve výši 33 697 tis. Kč. (2024 – 34 652 tis Kč)


13.Závazky nevykázané v rozvaze

Vedení společnosti si není vědomo žádných jiných potencionálních závazků společnosti k 31. prosinci 2025 a k 31. 12. 2024.

14.Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

30.dubna. 2026



Simon Johnson
Jednatel Společnosti



Magda Pokorná
Jednatel Společnosti

Zpráva o vztazích

Zpráva je zpracována za společnost:

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Praha 8 IČO: 116 89 391

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 352949

(dále jen „**Společnost**“ nebo „**Ovládaná osoba**“)

Statutární orgán Společnosti, jakožto Ovládané osoby, zpracovává tímto v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění případných pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva**“), za uplynulé účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025, v následujícím znění:

A) Struktura vztahů, úloha Ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání

(1) Ovládající osoba

Ve smyslu ust. § 74 a § 75 ZOK ve spojení s ust. § 78 ZOK se ve vztahu ke Společnosti považuje za ovládající osobu:

Omar Koleilat, dat. nar. 1.9.1975 a **Ajit Virk**, dat. nar. 25.12.1962 (dále jen společně „**Ovládající osoba**“)

Ovládající osoba ovládá Společnost nepřímo prostřednictvím společnosti

Crestyl Commercial Investment Holdco s.r.o.

se sídlem

Boudníkova 2506/1, Praha 8 IČO: 235 98 191

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 429859

kteřá je společníkem Společnosti ovládajícím přímo s podílem ve výši 100 % odpovídající vkladu základního kapitálu ve výši 30 000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých), který byl splacen v plné výši.

(2) Další osoby přímo nebo zprostředkovaně ovládané Ovládající osobou v daném účetním období

Crestyl real estate s.r.o.	IČO:250 53 175
Dock 01, s.r.o.	IČO:284 67 108
Crestyl Holding CZ S.a.r.l.	Registrační číslo: B274403
Crestyl Commercial Development s.r.o.	IČO:116 89 366
Dock 02, s.r.o.	IČO: 045 98 369
Dock 03, s.r.o.	IČO: 058 01 087
Dock 04, s.r.o.	IČO: 075 97 924
Dock 05, s.r.o.	IČO: 075 97 932
Crestyl Investment S.a.r.l	Registrační číslo: B274390
Crestyl High Street s.r.o	IČO: 116 89 382
Crestyl Commercial Investment Holdco s.r.o	IČO:235 98 191
Dock Investments s.r.o	IČO: 232 60 611

Výše uvedený výpis obsahuje pouze spřízněné strany, se kterými měla Společnost v průběhu účetního roku vztahy či zůstatky k 31. prosinci 2025.

(3) Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládaní

Společnost je společností zabývající se pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Předmět činnosti je správa vlastního majetku.

Ovládaná osoba a Ovládající osoby jsou ve smyslu ust. § 78 odst. (2) písm. b) a d) ZOK považovány za osoby jednající ve shodě.

B) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Společnost v daném účetním období neuskutečnila žádné jednání na přímý popud Ovládající osoby, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu ve smyslu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

C) Přehled vzájemných smluv mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy

Mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou jsou ke dni zpracování této Zprávy uzavřeny následující vzájemné smlouvy:

- Dock 03, s.r.o.
Assignment agreement 23.06.2016
Assignment agreement 9.4.2021
Amendment No. 2 to the Loan agreement 20.7.2021
Facility agreement- 19.12.2022
- Dock 02, s.r.o
Facility agreement 7.1.2016
Amendment No. 1 to Facility Agreement 20.2.2018
Amendment No. 2 to Facility Agreement 24.1.2019
Assignment Agreement I 22.11.2019
Assignment Agreement – převzata ze štěpení Dock Commercial – 23.06.2016
Novation agreement- 31.3.2017
Assignment agreement I – 22.11.2019
Amendment NO. 3 to Facility Agreement 9.6.2021
Amendment No. 2 to the Loan Agreement 20.7.2021
- River Avenue Limited
Loan Agreement 10.6.2009
Amendment No. 1 – 30.6.2010
Amendment NO. 2- 10.9.2012
Share transfer and assignment of recievables agreement- 22.11.2019
- Dock 01, s.r.o
Loan agreement 13.4.2012
Assignment agreement 23.3.2017
Assignment agreement 17.12.2020
Facility Agreement 29.6.2020
Debt Assumption Agreement 17.12.2020
Amendment no. 1 to the Loan Agreement 9.6.2021
- Dock 04, s.r.o
Facility agreement 24.6.2021
- Crestyl Investment S.a.r.l.
Loan agreement 20.12.2021
- Crestyl Commercial Development s.r.o.
Smlouva o převodu podílu 12.8.2021
Vedlejší dohoda 12.8.2021
Potvrzení o výši kupní ceny za podíl 6.1.2022

- Crestyl High Street s.r.o
Facility agreement- 7.8.2023
- Dock 05
Smlouva o převodu podílu 31.3.2023
Vedlejší dohoda – 31.3.2023
Assignment agreement 9.3.2023
Dodatek č.1 k vedlejší dohodě – 31.3.2023
Amendment to the Loan Agreement – 1.7.2023
Dodatek č.2 k vedlejší dohodě související se smlouvou o převodu podílu

Nově uzavřené smlouvy od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 s osobami uvedenými v části A této Zprávy:

- Dock Investment, s.r.o
Dohoda o příplatku mimo základní kapitál – 18.12.2025
Facility Agreement- 31.10.2025
Facility Agreement – 29.10.2025
- Dock 04, s.r.o
Rozhodnutí jediného společníka o vyplacení OKF- 24.3.2025
Záznam o rozhodnutí jediného společníka o vaplacení OKF- 19.12.2025
- Crestyl Commercial Investment Holdco, s.r.o
Facility agreement – 1.10.2025
Assignment agreement – 29.10.2025
Amendment No.1 to the Facility Agreement – 15.12.2025
Smlouva o převodu podílu- 22.9.2025
Dohoda o započtení-29.10.2025
- Crestyl Investments S.a.r.l
Set off agreement – 3.9.2025
- Dock 02, s.r.o
Amendment No. 1 to the Facility gareement

Jiná právní jednání učiněná od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy:

Ovládaná osoba neprováděla v roce 2025 jiná právní jednání ve prospěch Ovládající osoby.

D) Posouzení toho, zda vznikla Ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

Veškeré vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami byly realizovány v souladu se zákonem, za podmínek obvyklých v obchodním styku a Ovládané osobě z nich nevznikla žádná majetková újma.

E) Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami uvedenými v části A této Zprávy

Jednatel Společnosti konstatuje, že ze vztahů s osobami uvedenými v části A této Zprávy plynou pro Společnost výhody plynoucí z účasti v daném podnikatelském seskupení, zaměřujícím se na podnikání v oblasti nemovitosti. Jednatel Společnosti konstatuje, že mu nejsou známa žádná podstatná rizika či nevýhody plynoucí ze vztahů s osobami uvedenými v části A této Zprávy.

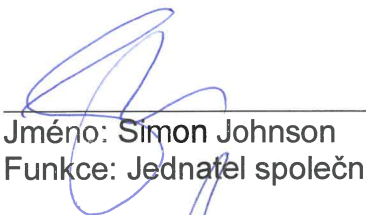
Veškerá vzájemná plnění a protiplnění mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami byla poskytnuta na základě existujících smluvních vztahů. Smlouvy uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami vyplývají z podnikatelské činnosti Společnosti. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek.

Závěr

Jednatel Společnosti prohlašuje, že zpracoval tuto Zprávu s péčí řádného hospodáře a že do této zprávy zahrnul veškeré mu známé vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami.

Jednatel Společnosti prohlašuje, že v důsledku smluv, jiných právních jednání, či ostatních opatření uzavřených či přijatých Společností v účetním období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025, v zájmu, nebo na popud jednotlivých propojených osob popsaných v části A této Zprávy, nevznikla Společnosti žádná újma.

V Praze dne 31.3.2026


Jméno: Simon Johnson
Funkce: Jednatel společnosti


Jméno: Magda Pokorná
Funkce: Jednatel společnosti