

DOCK 02, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka

30. červen 2026

ROZVAHA

v plném rozsahu
k 30. červnu 2026
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 02, s.r.o.
Boudníková 2506/1
180 00 Praha 8 - Libeň
Česká republika

Identifikační číslo

045 98 369

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	(31.12.2025)
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1	613 946	- 85 852	528 094	460 836
B.	Stálá aktiva	2	465 392	- 85 852	379 540	383 635
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	465 392	- 85 852	379 540	383 635
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	438 385	- 69 671	368 714	372 591
B.II.1.1.	Pozemky	5	52 756		52 756	52 756
B.II.1.2.	Stavby	6	385 629	- 69 671	315 958	319 835
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	7	27 007	- 16 181	10 826	11 044
C.	Oběžná aktiva	8	139 349		139 349	67 376
C.II.	Pohledávky	9	118 655		118 655	60 634
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10	111 221		111 221	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	11	111 221		111 221	
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	12	111 221		111 221	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	13	7 434		7 434	60 634
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	14	666		666	481
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	15	6 768		6 768	60 153
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	16	624		624	489
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	17	6 144		6 144	12 840
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	18				46 824
C.IV.	Peněžní prostředky	19	20 694		20 694	6 742
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	20	20 694		20 694	6 742
D.	Časové rozlišení aktiv	21	9 205		9 205	9 825
D.1.	Náklady příštích období	22	2 826		2 826	2 015
D.3.	Příjmy příštích období	23	6 379		6 379	7 810

DOCK 02, s.r.o.**Rozvaha**

k 30. červnu 2026

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období (31.12.2025)
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	24	528 094	460 836
A.	Vlastní kapitál	25	47 970	37 963
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	26	32 501	32 501
A.II.2.	Kapitálové fondy	27	32 501	32 501
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	28	2 000	2 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	29	30 501	30 501
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	30	5 462	- 7 245
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	31	5 462	- 7 245
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	32	10 007	12 707
B. + C.	Cizí zdroje	33	480 124	422 873
B.	Rezervy	34	1 468	1 063
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	35	1 468	1 063
C.	Závazky	36	478 656	421 810
C.I.	Dlouhodobé závazky	37	460 469	18 649
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	38	442 696	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	39	11 645	11 640
C.I.8.	Odložený daňový závazek	40	6 128	7 009
C.II.	Krátkodobé závazky	41	18 187	403 161
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	42	6 767	384 268
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	43	7 492	13 971
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	44	2 786	1 632
C.II.8.	Závazky ostatní	45	1 142	3 290
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	46	95	148
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	47	1 047	3 142

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za období končící 30. červnem 2026

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOCK 02, s.r.o.

Boudníkova 2506/1

180 00 Praha 8 - Libeň

Česká republika

Identifikační číslo

045 98 369

Označ.		řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období (01.01.- 30.06.2025)
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	28 394	27 779
A.	Výkonová spotřeba	2	8 971	7 078
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	4 010	3 256
A.3.	Služby	4	4 961	3 822
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	4 193	4 114
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	4 193	4 114
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	4 193	4 114
III.	Ostatní provozní výnosy	8	858	1 028
III.3.	Jiné provozní výnosy	9	858	1 028
F.	Ostatní provozní náklady	10	1 378	1 419
F.3.	Daně a poplatky	11	241	119
F.5.	Jiné provozní náklady	12	1 137	1 300
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	13	14 710	16 196
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	14	1 882	889
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	15	1 848	818
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	16	34	71
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	5 376	3 553
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	18	5 376	3 553
VII.	Ostatní finanční výnosy	19		6 458
K.	Ostatní finanční náklady	20	583	364
*	Finanční výsledek hospodaření	21	- 4 077	3 430
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	22	10 633	19 626
L.	Daň z příjmů	23	626	6 099
L.1.	Daň z příjmů splatná	24	1 506	3 276
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	25	- 880	2 823
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	26	10 007	13 527
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	27	10 007	13 527
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	28	28 394	27 779

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

DOCK 02, s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku, který vede Městský soud v Praze, C 250510 dne 27. listopadu 2015 a její sídlo je Boudníkova 2506/1, Praha 18000, Česká republika.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost pronajímá prostory vlastní kancelářské budovy.

V období od 1.1.2026 do 30.6.2026 neproběhly žádné změny v obchodním rejstříku.

Jednatelé k 30. 6. 2026:

Jméno	Funkce od
Simon Johnson	16. března 2020
Viktor Peška	16. března 2020
Jozef Ďurík	20. září 2021

Společnost zastupují vždy dva jednatele společně.

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 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.

1.3. Klimatické změny

ESG strategie 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

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 účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě (dále jen vyhláška) a je sestavena v historických cenách.

Srovnávací údaje k 31.12.2025 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy dle vyhlášky v platném znění pro období k 30.6.2026. V rámci výkazu zisku a ztráty jsou srovnávací údaje minulého účetního období od 1.1.2025 do 30.6.2025.

Účetní závěrka k 30.6.2026 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Nehmotný a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 80 tis. Kč (60 tis. Kč) za položku, je považován za dlouhodobý (nehmotný) a hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný (a hmotný) majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Majetek získaný formou daru je vykázán v reprodukční pořizovací ceně k datu převzetí příslušného majetku proti účtu jiných provozních výnosů.

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek s výjimkou pozemků, které se neodepisují, je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti následujícím způsobem:

Dlouhodobý nehmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 let

Dlouhodobý hmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Stavby	40-50 let
Stroje a zařízení	3-30 let

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného a (hmotného) majetku aktualizován na základě změn očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.

Technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného (a hmotného) majetku je aktivováno.

2.3. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

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 a jsou vykázány souhrnně.

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 se strategií řízení měnového rizika Společnost předem vymezuje vybrané nederivátové finanční nástroje k zajištění měnového rizika budoucích peněžních toků plynoucích z očekávaných transakcí (zajištění peněžních toků).

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 používá jako zajišťovací nástroje skupinu finančních závazků denominovaných v cizí měně (EUR). Společnost určuje jako zajišťovací nástroj aktuální zůstatek 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.

Kurzové rozdíly zadržené v zajišťovacím fondu jsou zachyceny ve vlastním kapitálu v čisté hodnotě zohledňující odloženou daň (poznámka 11 Daň z příjmů).

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. Tržby

Tržby z nájemného jsou časově rozlišeny po dobu trvání nájemných smluv a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

Přeúčtované poplatky za služby se vyúčtovávají v době, s níž souvisejí a jsou vykazovány brutto, tj. výnosy z prefakturovaných nákladů za služby jsou vykázány v položce Tržby za prodej výrobků a služeb a vynaložené náklady jsou vykazovány v položce Výkonová spotřeba.

V případě poskytnutí slevy z nájmu Společnost zváží charakter poskytnuté slevy. Pokud je smyslem poskytované výhody výlučně uzavření smlouvy nebo prodloužení existujícího smluvního vztahu, tato sleva je časově rozlišena po dobu trvání smlouvy, ke které se vztahuje. Slevy, které se vztahují ke kompenzaci dočasně zhoršených podmínek nájmu nebo omezení ve využití předmětu nájmu, jsou vykazovány po dobu trvání těchto okolností.

2.8. 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, dozorčích 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.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámkách 9 Transakce se spřízněnými stranami.

2.9. Úrokové náklady

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

2.10. 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 vykázaná ve vlastním kapitálu a je odúčtována do výkazu zisku a ztráty v okamžiku jejich realizace (poznámka 11 Daň z příjmů).

2.11. Časové rozlišení

Náklady spojené se zprostředkováním nájemních smluv jsou rovnoměrně rozlišovány po dobu uzavření nájemní smlouvy. Obdobně Společnost postupuje i v případech poskytnutých a přijatých pobídek nájemcům ve formě sníženého nájmu.

2.12. 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.

2.13. 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 v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2025	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2025
Pořizovací cena				
Pozemky	52 756	0	0	52 756
Stavby	385 509	120	0	385 629
Hmotné movité věci a jejich soubory	26 825	84	0	26 909
Celkem	465 090	204	0	465 294
Oprávky				
Stavby	-58 107	0	-7 687	-65 794
Hmotné movité věci a jejich soubory	-15 252	0	-613	-15 865
Celkem	-73 359	0	-8 300	-81 659
Zůstatková hodnota	391 731			383 635

(tis. Kč)	1. ledna 2026	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	30. června 2026
Pořizovací cena				
Pozemky	52 756	0	0	52 756
Stavby	385 629	0	0	385 629
Hmotné movité věci a jejich soubory	26 909	98	0	27 007
Celkem	465 294	98	0	465 392
Oprávky				
Stavby	-65 794	-3 877	0	-69 671
Hmotné movité věci a jejich soubory	-15 865	-316	0	-16 181
Celkem	-81 659	-4 193	0	-85 852
Zůstatková hodnota	383 635			379 540

V období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 a ani v roce 2025 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úrokové náklady.

Určité položky dlouhodobého hmotného majetku jsou předmětem zástavního práva k úvěru (poznámka 6 Vlastní kapitál).

4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 30. červnu 2026 činily 6 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 294 tis. Kč).

Opravná položka k pohledávkám za období od 1.1.2026 až 30. červnu 2026 a za rok 2025 tvořena nebyla.

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let. Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze. Pohledávky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 9 Transakce se spřízněnými stranami.

5. Časové rozlišení aktiv a pasiv

Náklady příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 2 826 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 2 015 tis. Kč) představují především časové rozlišení nákladů za zprostředkování pronájmu nebytových prostor (provize) a dále bankovního poplatku v rámci úvěru.

Dohadné účty aktivní k 30. červnu 2026 ve výši 6 144 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 12 840 tis. Kč) představují pohledávky za dosud nevyfakturované služby k nájům.

Příjmy příštích období k 30. červnu 2026 ve výši 6 379 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 7 810 tis. Kč) představují zejména časové rozlišení poskytovaných slev na nájemném, které jsou rozlišeny po celkovou dobu nájmu.

6. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností Crestyl Commercial Investment s.r.o. se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8.

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. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Společnost Crestyl Holding CZ S.à r.l., se sídlem 12C, rue Guillaume J. Kroll, L – 1882, Lucembursko sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Dne 26. června 2026 společník schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2025 a rozhodl o vypořádání zisku za rok 2025 ve výši 12 707 tis. Kč, který byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

K 30. červnu 2026 Společnost vykázala v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.5. Zajišťovací účetnictví ve vlastním kapitálu zajišťovací fond v celkové výši 38 609 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 38 609 tis. Kč.) vyplývající ze zajištění měnového rizika, který byl snížen o vypočtený odložený daňový závazek ve výši 8 108 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: odložený daňový závazek ve výši 8 108 tis. Kč).

(tis. Kč)	K 30.06.2026	K 31.12.2025
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků k 1. lednu	30 501	18 523
Změny vykázané ve vlastním kapitálu:		
Změna zajišťovacího fondu	0	15 162
Odložená daň	0	-3 184
Celkem změny vykázané ve vlastním kapitálu	0	11 978
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ke konci období	30 501	30 501

Podíl ve společnosti DOCK 02, s.r.o., IČO: 04598369, je zastaven ve prospěch společností Deutsche Pfandbriefbank AG a Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (dále jen Zástavní věřitelé), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti DOCK 02, s.r.o., uzavřené dne 6. 5. 2026 mezi společností Crestyl Commercial Investment s.r.o. jako zástavcem a Zástavními věřiteli jako zástavními věřiteli (dále jen Zástavní smlouva), k zajištění veškerých současných, budoucích i podmíněných dluhů blíže vymezených v článku 2.1 Zástavní smlouvy v rámci definice Zajištěných dluhů a existujících k datu uzavření Zástavní smlouvy nebo vzniklých do 12. 5. 2036, až do souhrnné výše 280.000.000 eur. K podílu je jako věcné právo sjednán zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu Zástavních věřitelů, a to do úplného splacení Zajištěných dluhů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), nejpozději však do 12. 5. 2036.

Datum vzniku zástavního práva: 14. května 2026.

7. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

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

Závazky z obchodních vztahů společnosti k 30. červnu 2026 činily 2 786 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 1 632 tis. Kč).

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025.

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

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

Závazky vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce 9 Transakce se spřízněnými stranami.

Krátkodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2026 ve výši 7 492 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 13 971 tis. Kč) představují zaplacené zálohy od nájemníků na služby spojené s nájmy dle nájemních smluv.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2026 ve výši 11 645 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 11 640 tis. Kč) představují depozity, které zaplatili nájemci před počátkem nájmu.

8. Závazky k úvěrovým institucím

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	EUR	1,75 % p.a.	384 268
Bankovní úvěry celkem			384 268

	Měna	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 30. červnu 2026 (tis. Kč)
Deutsche Pfandbriefbank AG	EUR	4,61 % p.a.	449 463
Bankovní úvěry celkem			449 463

Žádný z těchto úvěrů nemá splatnost delší než 5 let.

Úvěr od Deutsche Pfandbriefbank AG byl splatný 11. května 2026. Z celkové částky úvěru představují závazky k 31. prosinci 2025 splatné do jednoho roku 384 268 tis. Kč a jsou vykázány v rozvaze jako krátkodobé závazky. Dne 11. května 2026 došlo se společností Deutsche Pfandbriefbank AG k uzavření smlouvy o úvěru na refinancování stávajícího úvěru novým úvěrem se splatností 5 let, tj. do 12. května 2031. V rozvaze k 30. červnu 2026 je tento nový úvěr vykázán jako dlouhodobý závazek, v částce 442 696 tis. Kč a jako krátkodobý závazek do splatnosti 1 roku, v částce 6 767 tis. Kč.

K 30.06.2026 a 31.12.2025 společnost plnila všechny smluvně stanovené finanční kovenanty vyplývající z úvěrové smlouvy. Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot je uveden níže:

Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot k 30.06.2026

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) covenant – minimální hodnota (Hard limit) 110%
- LTV (Loan to Value) covenant - maximální hodnota (Hard limit) 70 %
- Occupancy Ratio – Minimální hodnota 80 %
- WAULT (Weighted Average Unbreakable Lease Term) covenant – Minimální hodnota 3 roky

Přehled relevantních kovenantů včetně jejich limitních hodnot k 31.12.2025

- LTV (Loan to Value) covenant - maximální hodnota (Hard limit) 70 %
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) covenant - minimální hodnota (Hard limit) 120 %
- Occupancy covenant – Minimální hodnota 80 %
- WAULT (Weighted Average Unbreakable Lease Term) covenant – Minimální hodnota 3 roky

Společnost tyto smluvní podmínky k 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025 splňovala.

K 30. červnu 2026 a 31. prosinci 2025 Společnost použila v souladu s účetními postupy popsány v bodě 2.5. o zajišťovacím účetnictví bankovní úvěr čerpaný od Deutsche Pfandbriefbank AG v měně EUR jako zajišťovací nástroj k zajištění měnového rizika.

9. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	1.1.2025-30.6.2025	1.1.2026-30.6.2026
Výnosy		
Prodej služeb	170	28
Celkem	170	28
Náklady		
Nákup služeb	1 420	1 398
Celkem	1 420	1 398

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

a) Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Poskytnuté půjčky	2025 (tis. Kč)	30. června 2026 (tis. Kč)	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	46 824	0	31.8.2026	7 %
Celkem	46 824	0		

b) Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Poskytnuté půjčky	2025 (tis. Kč)	30. června 2026 (tis. Kč)	Splatnost	Úrok. sazba
Crestyl Commercial Investment s.r.o.	0	111 221	31.8.2031	4,81 %
Celkem	0	111 221		

c) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

V tis. Kč	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 30.6.2026
CRESTYL real estate, s.r.o.	905	147
Facility pro s.r.o.	170	288
Docks Commercial s.r.o	100	15
Dock 05	86	66
Dock 04	2	3
Celkem	1 263	519

Poskytnutá půjčka k 31. prosinci 2025 je tvořena úvěrem poskytující společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o., který je úročen 7 % p. a. Dne 5. května 2026 došlo k prodloužení splatnosti této půjčky, a to do 31. srpna 2031, s novou úrokovou sazbou 4,81 %.

Jednatelům nebyly za období od 1. ledna 2026 do 30.6.2026 a 2025 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy či úvěry, zajištění ani ostatní plnění.

10. Zaměstnanci

V roce 2025 ani v období 1.1. - 30.června 2026 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

11. Daň z příjmů

Daňový náklad (+) / výnos (-) zahrnuje:

(tis. Kč)	Za období 30.6.2026	1.1.2026-	Za období 30.6.2025	1.1.2025-
Splatnou daň	1 506		3 276	
Odloženou daň	-880		2 823	
Celkem daňový náklad (+) / výnos (-)	626		6 099	

Odložená daň byla za období 01.01. – 30.06.2026 a 01.01. – 30.06.2025 vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro roky 2025 a následující).

12. Významné položky nákladů a výnosů

Nejvýznamnějšími položkami nákladů, které se uskutečnily za období 1.1.2026 až 30.6.2026, jsou:

Odpisy dlouhodobého majetku ve výši 4 193 tis. Kč (období 01.01. - 30.6.2025 ve výši 4 114 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 5 376 tis. Kč (období 01.01. - 30.6.2025 ve výši 3 553 tis. Kč).

Spotřeba energie a služby, opravy atd v celkové výši 8 971 tis. Kč (období 01.01. - 30.6.2025 ve výši 7 078 tis. Kč).

Nejvýznamnější položky výnosů za období od 1.1.2026 do 30.6.2026 zahrnují zejména přijaté nájemné 28 394 tis. Kč (za období 1.1.2025 - 30.6.2025 ve výši 27 779 tis. Kč).

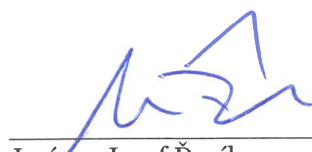
13. Čistý obrat za účetní období

Čistý obrat společnosti za účetní období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026 činil 28 394 tis. Kč a za srovnávací období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 činil 27 779 tis. Kč. Čistý obrat byl v obou obdobích stanoven v souladu s platnou legislativou jako výnosy z nájemného.

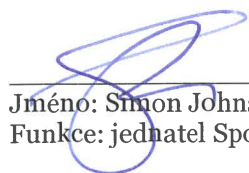
14. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 30. červnu 2026.

V Praze dne 29. září 2026



Jméno: Jozef Ďurík
Funkce: jednatel Společnosti



Jméno: Simon Johnson
Funkce: jednatel Společnosti