# Dock Investments, s.r.o.

# Výroční finanční zpráva

# 31. prosince 2025

## Hlavní předmět činnosti

Společnost Dock Investments, s.r.o. (dále jen "Společnost") je společnost s ručením omezeným, která vznikla 12. května 2025. Sídlem Společnosti je Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 (identifikační číslo 232 60 611). Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a následného poskytování financování v rámci skupiny. Tato činnost je rovněž hlavní podnikatelskou činností Společnosti. Společnost se v současné době nevěnuje žádné jiné podnikatelské činnosti. Kontaktní údaje Společnosti jsou telefon:+420 226 202 800, WEB: www.dockinvestments.cz.

## Jednatelé

V průběhu sledovaného období vykonávaly funkci jednatelů Společnosti následující osoby:

Magda Pokorná
Simon Johnson
Jozef Ďurík

## Informace o finanční situaci, včetně významných faktorů, rizik a nejistot

Individuální účetní závěrka byla sestavena za období od 12. května 2025, tj. ode dne vzniku Společnosti, do 31. prosince 2025. Zůstatky k 12. květnu 2025 jsou vykázány jako srovnávací údaje v individuálním výkazu o finanční pozici a v individuálním výkazu změn vlastního kapitálu, zatímco v individuálním výkazu o úplném výsledku a v individuálním výkazu peněžních toků nejsou srovnávací údaje uvedeny.

V průběhu účetního období vykázala Společnost ztrátu za dané období ve výši -9 230 tis. Kč. Ztrátu za období končící 31. prosince 2025 tvoří zejména provozní ztráta ve výši -7 892 tis. Kč a čisté finanční náklady ve výši -1 338 tis. Kč. Rozdělení čistých finančních nákladů je uvedeno v bodě 13 individuální účetní závěrky.

Vlastní kapitál Společnosti je kladný a k 31. prosinci 2025 činil 10 790 tis. Kč (k 12. květnu 2025: kladný vlastní kapitál ve výši 20 tis. Kč). Zvýšení vlastního kapitálu bylo způsobeno čistým efektem zvýšení ostatních kapitálových fondů ve výši 20 000 tis. Kč a ztráty za období končící 31. 12. 2025 ve výši - 9 230 tis. Kč.

Celková aktiva Společnosti k 31. prosinci 2025 činila 1 144 812 tis. Kč a k tomuto datu zahrnovala poskytnuté půjčky ve výši 1 120 617 tis. Kč, jiné pohledávky ve výši 20 000 tis. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 4 195 tis. Kč.

Celkové závazky Společnosti k 31. prosinci 2025 činily 1 134 022 tis. Kč a zahrnovaly emitované dluhopisy ve výši 1 131 063 tis. Kč, ostatní úvěry a zápůjčky ve výši 101 tis. Kč a závazky z obchodního styku a ostatní závazky ve výši 2 858 tis. Kč.

Podrobné informace o finanční situaci Společnosti jsou uvedeny v příloze individuální účetní závěrky, která tvoří nedílnou součást této výroční finanční zprávy. Popis potenciálních rizik a nejistot je uveden v části Systém vnitřní kontroly.

## Zdroje financování Společnosti

Aktiva Společnosti tvoří především úvěr poskytnutý mateřské společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. Aktiva společnosti jsou financována zejména prostřednictvím dluhopisů emitovaných na Burze cenných papírů Praha a dále prostřednictvím úvěrů a zápůjček. Společnost je významně závislá na podnikatelských vyhlídkách mateřské společnosti a jejích dceřiných společností, které mají přímý dopad na finanční situaci a výkonnost Společnosti, včetně schopnosti Společnosti plnit závazky vyplývající z emitovaných dluhových cenných papírů.

## Popis práv a povinností spojených s podíly Společnosti

Základní kapitál Společnosti představuje 20 000 kusů podílů o jmenovité hodnotě 1 Kč.

| | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| **Schválené, vydané a plně splacené podíly** | | |
| 20 000 podílů o jmenovité hodnotě 1 Kč | 20 | 20 |
| **Celkem** | **20** | **20** |

Všechny výše uvedené podíly Společnosti jsou ve všech ohledech rovnocenné.

Společnost je dceřinou společností společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. (dále i "mateřská společnost"). Společnost i mateřská společnost jsou vlastněny prostřednictvím společnosti Crestyl Holding CZ S.à r.l. Konečným vlastníkem je společnost Cali Global Investment Limited. Detailní informace o vlastnické struktuře je uvedena v bodu 16 individuální účetní závěrky.

Společnost je tedy zahrnuta do skupiny Cali, skupiny Crestyl a do skupiny Crestyl Commercial Investment (dále jen "Skupina").

## Auditoři Společnosti

Nezávislým auditorem Společnosti byla jmenována společnost Ernst & Young Audit,s.r.o.

## Odměna auditora

Odměna auditora je rozdělena podle druhu poskytnutých služeb:

| Auditor | Období | Druh služby | Částka (v tis. Kč) |
|---|---|---|---|
| Ernst & Young Audit,s.r.o. | 12. 5. 2025 – 31. 12. 2025 | Audit výroční finanční zprávy a audit zahajovací rozvahy | 689 |
| Ernst & Young Audit,s.r.o. | 12. 5. 2025 – 31. 12. 2025 | Ostatní neauditní služby | 247 |

## Regulované trhy, na nichž jsou obchodovány cenné papíry Společnosti

Dluhopisy (ISIN CZ0003576944 – DOCK INV. 6,85 /30) jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha (Rybná 14/682, Praha, Česká republika). Nebyl jim přidělen žádný rating.

## Systém vnitřní kontroly a řízení rizik Společnosti

Za sestavení a věrnou prezentaci individuální účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS účetní standardy) odpovídá statutární orgán.

Systém vnitřní kontroly je nedílnou součástí každodenních a běžných činností Společnosti a napomáhá jí při dosahování jejích strategických a obchodních cílů.

Systém vnitřní kontroly zahrnuje zejména:

- kontrolu vykonávanou jednateli při řízení Společnosti a při výkonu jejích činností,
- činnosti vykonávané odděleními vlastníka mateřské společnosti.

Součástí systému vnitřní kontroly jsou rovněž pravidelné fyzické kontroly dokumentace a výkaznictví.

## Finanční rizikové faktory

V důsledku své činnosti je Společnosti vystavena různým finančním rizikům, zejména úvěrovému riziku, úrokovému riziku a riziku likvidity. Celkový systém řízení rizik Společnosti se zaměřuje především na nepředvídatelnost tržních podmínek a jeho cílem je minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Společnosti. Řízení rizik vykonávají jednatelé Společnosti. S využitím svých odborných znalostí, zkušeností a při zajištění odpovídajícího dohledu vyhodnocují jednatelé finanční rizikové faktory v pravidelných intervalech.

### Riziko likvidity

Společnost je vystavena riziku likvidity v souvislosti s povinností plnit své finanční závazky, zejména z titulu úvěrů, dluhopisů a ostatních závazků. Obezřetné řízení rizika likvidity spočívá v udržování přiměřené úrovně peněžních prostředků a sjednaných úvěrových rámců s cílem zajistit dostatečné financování pro plnění závazků Společnosti v době jejich splatnosti. Další informace jsou uvedeny v bodě 15 individuální účetní závěrky.

## Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko finanční ztráty Společnosti v případě, že protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vyplývá zejména z poskytnutých půjček, pohledávek z úroků, ostatních pohledávek a z peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko obecně vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrové expozice vůči dlužníkům, nesplacených pohledávek a závazných transakcí.

Společnost má zavedena pravidla a postupy, jejichž cílem je zajistit, aby úvěrové smlouvy byly uzavírány výhradně s dlužníky s odpovídající úvěrovou historií, důvěryhodností a obchodní výkonností, přičemž očekávaný budoucí vývoj podnikání dlužníků je průběžně monitorován. Bankovní transakce jsou realizovány výhradně s finančními institucemi s vysokou úvěrovou kvalitou.

Úvěrové riziko dále snižuje skutečnost, že Skupina spolupracuje převážně se soukromými českými bankami, které podléhají dohledu České národní banky. Společnost dále poskytla půjčky a má pohledávky od mateřské společnosti, kde je velmi nízké riziko nesplácení. Další informace jsou uvedeny v bodě 15 individuální účetní závěrky.

## Úrokové riziko

Emitované dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu, a jsou proto vystaveny riziku změny reálné hodnoty. Další informace jsou uvedeny v bodě 15 individuální účetní závěrky.

## Zpráva o řízení a správě Společnosti

## Informace o kodexech správy a řízení společností

Skupina Crestyl má zavedený etický kodex. Současně se společnosti ve Skupině řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Vzhledem k tomu, že Společnost byla založena v roce 2025 a nemá žádné zaměstnance, nebylo považováno za nutné přijmout vlastní kodexy nebo procesy řízení a správy Společnosti nad rámec požadavků stanovených platnými právními předpisy.

## Etický kodex

Skupina přijala soubor etických a právních pravidel a zásad, který je uplatňován ve všech oblastech její činnosti. Dodržování těchto pravidel a zásad zajišťuje, aby veškeré činnosti Skupiny probíhaly v souladu s příslušnými právními předpisy a obecně uznávanými etickými standardy. Tato pravidla a zásady se vztahují rovněž na členy statutárního orgánu Společnosti. Etický kodex je veřejně dostupný na internetových stránkách www.crestyl.com od srpna 2023.

## Dodržování Etického kodexu

Etický kodex představuje závaznou interní směrnici pro všechny společnosti ve Skupině Crestyl, jehož cílem je zajistit dodržování etických pravidel a zásad Společnosti.

## Střet zájmů

Jednatelé Společnosti tímto prohlašují, že u žádného z nich nedochází ke střetu zájmů.

## Podmíněné závazky a soudní spory

V roce 2025 nebyly identifikovány žádné podmíněné závazky ani soudní spory.

## Dividendy

O výplatě dividend nebylo rozhodnuto. Jednatelé Společnosti nedoporučují výplatu dividendy za sledované účetní období.

## Složení statutárního orgánu a valné hromady

Společnost má valnou hromadu a tři jednatele.

Valnou hromadu je Společnost povinna svolat každý rok jako řádnou valnou hromadu, přičemž lze případně svolat další valné hromady během roku. Jednatelé Společnosti jsou oprávněni kdykoli podle svého uvážení svolat mimořádnou valnou hromadu. Valná hromada Společnosti vykonává pravomoci svěřené jí zákonem a společenskou smlouvou Společnosti.

Právní jednání a soudní zastupování Společnosti vykonávají vždy dva jednatelé společně. Obchodní vedení a řízení záležitostí Společnosti přísluší jednatelům, kteří jsou oprávněni vykonávat veškeré pravomoci Společnosti, jež nejsou zákonem nebo společenskou smlouvou vyhrazeny valné hromadě. Jednatelé jsou jmenováni valnou hromadou.

## Popis rozhodovacích postupů a složení výboru pro audit

Výbor pro audit je orgánem Společnosti, který, aniž by tím byla dotčena odpovědnost jednatelů, vykonává zejména následující činnosti:

- sleduje proces přípravy účetní závěrky,
- předkládá jednatelům doporučení s cílem zajistit integritu účetních systémů,
- sleduje proces sestavování účetní závěrky,
- doporučuje valné hromadě statutárního auditora a své doporučení řádně odůvodňuje,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora,
- sleduje proces povinného auditu,
- informuje valnou hromadu o výsledcích povinného auditu,
- vyjadřuje stanovisko k ukončení zakázky na základě smlouvy o povinném auditu nebo k odstoupení od této smlouvy,
- schvaluje ostatní neauditní služby poskytované statutárním auditorem,
- sleduje účinnost vnitřních kontrol a procesu řízení rizik,
- informuje valnou hromadu Společnosti o přínosu povinného auditu k zajištění integrity účetních a finančních výkaznických systémů,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která auditor přijal ke zmírnění těchto rizik.

Členové výboru pro audit podávají zprávy valné hromadě Společnosti a jsou povinni ji informovat o výsledcích své činnosti.

Jednou ročně vypracovává výbor pro audit zprávu o své činnosti, v níž zhodnotí výkon svých činností v rámci svěřené působnosti, a tuto zprávu předloží Radě pro veřejný dohled nad auditem.

Výbor pro audit má tři členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, přičemž většina z nich musí být nezávislá, odborně způsobilá a nevýkonná. Alespoň jeden člen výboru pro audit musí být osobou, která je nebo byla statutárním auditorem, nebo osobou, jejíž znalosti či předchozí zkušenosti v oblasti účetnictví zajišťují řádný výkon funkce člena výboru pro audit, přičemž tento člen musí být vždy nezávislý. Funkční období člena výboru pro audit činí pět let.

Výbor pro audit je usnášeníschopný, jsou-li na zasedání fyzicky přítomni alespoň dva členové výboru pro audit, nebo je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí souhlasu většiny přítomných členů. Každý člen výboru má jeden hlas.

Výbor pro audit vznikl 4. 3. 2026 a jeho členy jsou:

Iveta Krašovicová
Katarína Atalovičová
Andrej Zveržhanovski

## Informace o předpokládaném vývoji a provozním prostředí

Současná ekonomická situace zůstává i nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Dopady na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele ovlivňující podnikatelské prostředí, zejména míru inflace, úroveň úrokových sazeb, volatilitu měnových kurzů a další faktory, jsou nadále významné. 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.

Společnost je dceřinou společností společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. Tato společnost dále vlastní 100 % podíl ve společnostech Dock 01, s.r.o., Dock 02, s.r.o., Dock 03, s.r.o., Dock 04, s.r.o. a Dock 05, s.r.o. (dále i projektové společnosti – projekt DOCK IN). Společnost Crestyl Commercial Investments s.r.o. a její dceřiné společnosti tvoří skupinu Crestyl Commercial Investment.

Dokončený projekt DOCK IN zahrnuje pět kancelářských budov. Budovy byly dokončeny v letech 2013–2022 v pěti fázích a nabízejí prostory třídy A s technickou podlahou, podhledy a klimatizací. Budova 3 získala v roce 2019 certifikát LEED GOLD.

| | Dokončeno v roce | Pronajímatelná plocha (m2) | Počet parkovacích míst |
|---|---|---|---|
| DOCK IN 1 | 2013 | 9 422 | 85 |
| DOCK IN 2 | 2017 | 9 022 | 87 |
| DOCK IN 3 | 2019 | 18 605 | 189 |
| DOCK IN 4 | 2020 | 25 455 | 268 |
| DOCK IN 5 | 2022 | 25 097 | 300 |

Společnost samotná je vystavena rizikům, která jsou popsána v sekci Finanční rizikové faktory této výroční finanční zprávy.

Společnost i její mateřská společnost Crestyl Commercial Investments, s.r.o., která zároveň poskytla finanční záruku za vydané dluhopisy (viz bod 9 Individuální účetní závěrky) jsou sekundárně závislé na ziskovosti projektových společností. Pokud by projektové společnosti nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch mateřské společnosti byly omezeny z jiných důvodů, mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy mateřské společnosti a její schopnost splácet závazky, což představuje významný rizikový faktor. Všechny projektové společnosti vykázaly za rok 2025 účetní zisk a tento trend je naplánován i v následujících letech. Tržní hodnota pronajímaných nemovitostí výrazně převyšuje účetní hodnotu.

Ziskovost projektových společností a jejich schopnost činit platby ve prospěch mateřské společnosti závisí na různých faktorech, které s sebou nesou určitá rizika. Projektové společnosti v současné době pronajímají nemovitosti zhruba 100 nájemcům z různých sektorů ekonomiky, čímž se snižuje riziko nízké diverzifikace, kterému skupina čelí.

Dále projektové společnosti čelí riziku případné nemožnosti najít vhodného nájemce pro relevantní nemovitost. V současné době je míra obsazenosti zhruba 95% a vedení skupiny nepředpokládá významné snížení v budoucích letech, a to i s ohledem na to, že průměrná doba expirace nájemní smlouvy činí 3,4 roku k 31.12.2025.

Tržní hodnota nájmu podléhá změnám, a největším rizikem ve vztahu ke snížení reálné hodnoty inkasovaného nájemného je k datu této výroční finanční zprávy případný významný nárůst inflace. Projektové společnosti se proti tomuto riziku chrání inflačními doložkami, které jsou ujednány ve všech nájemních smlouvách.

Hodnota pozemků a projektů závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Nemovitosti projektových společností mají velmi výhodnou polohu v lokalitě Palmovka, nedaleko historického centra Prahy. Poloha v blízkosti stanice metra Palmovka zajišťuje výbornou dostupnost veřejnou dopravou a zároveň umožňuje přímý přístup do centra města i do dalších částí Prahy. Dostupnost autem lze rovněž považovat za vynikající díky poloze v blízkosti ulice Rohanské nábřeží. Nemovitost je navíc obklopena několika kancelářskými a rezidenčními budovami. Polohu lze proto obecně považovat za příjemnou pro nájemce kancelářských a maloobchodních prostor.

## Organizační struktura emitenta

Společnost nemá vlastní zaměstnance a veškeré podnikatelské činnosti zajišťuje prostřednictvím externích dodavatelů, a to jak ze skupiny mateřské společnosti, tak i od třetích stran. Řízení Společnosti vykonávají přímo jednatelé.

## Výzkum a vývoj

Společnost v roce 2025 nevynaložila žádné náklady na výzkum a vývoj.

## Informace o nabytí vlastních podílů

Společnost v roce 2025 nenabyla žádné vlastní podíly.

## Ochrana životního prostředí a diverzita

Udržitelnost, transparentnost a respekt k životnímu prostředí i místním komunitám tvoří nedílnou součást činnosti Společnosti a Skupiny Crestyl.

Společnost se jakožto součást Skupiny Crestyl dlouhodobě hlásí k principům udržitelného rozvoje a systematicky analyzuje dopady své činnosti na životní prostředí i na sociální oblast. Skupina Crestyl považuje implementaci principů udržitelnosti do každodenních činností za přirozenou součást realitního odvětví 21. století. V rámci své ESG strategie se Skupina zaměřuje na nejvýznamnější témata, rizika a příležitosti, kterým její podnikání čelí, a to napříč klíčovými oblastmi environmentálních, sociálních a správních (ESG) dopadů.

Společnost jako součást Skupiny Crestyl navrhuje a vytváří prostory, ve kterých mohou lidé dlouhodobě žít, pracovat, tvořit a setkávat se. Díky rozsáhlým zkušenostem, spolupráci s předními architekty a urbanisty a důkladné orientaci v aktuálních trendech dodává Skupina Crestyl svým klientům vysoce kvalitní, zdravé a společensky odpovědné prostředí. Komunita a životní prostředí jsou dlouhodobě středobodem její podnikatelské filozofie. Skupina Crestyl systematicky uplatňuje získané poznatky, ať již v oblasti rozvoje zelených komunit a veřejných prostranství, využívání chytrých technologií pro rezidenty a nájemce, nebo prostřednictvím průzkumů mezi zainteresovanými stranami a spolupráce s místními samosprávami. Zaměřuje se mimo jiné na energetickou a vodní efektivitu, využívání pokročilých technologií, uplatňování principů cirkulární ekonomiky, jakož i na začleňování aspektů udržitelnosti napříč celým hodnotovým řetězcem.

V roce 2021 založila společnost Crestyl Real Estate s.r.o., jež zastává roli manažera developerských projektů Skupiny Crestyl, výbor pro ESG, složený z členů vedení společnosti a vrcholových manažerů odpovědných za oblasti prodeje, developmentu, marketingu, pronájmů, financování, lidských zdrojů a právní agendy. Cílem tohoto výboru je systematické sledování, vyhodnocování a důsledná implementace ESG aspektů do činnosti Skupiny.

Společnost, jakožto součást Skupiny Crestyl, podporuje naplňování cílů Pařížské klimatické dohody a při nastavování i realizaci svých strategií, politik a cílů zohledňuje Cíle udržitelného rozvoje Organizace spojených národů. Skupina Crestyl plně podporuje Evropskou zelenou dohodu a postupně zavádí principy náležité péče v oblasti udržitelnosti v souladu s mezinárodními a evropskými normami za účelem prevence a zmírňování negativních dopadů své činnosti. Současně Skupina u každého nového projektu posuzuje možnost jeho souladu s kritérii taxonomie EU, a to s cílem přispět k dosažení cílů Pařížské klimatické dohody a Evropské zelené dohody.

Skupina Crestyl se rovněž hlásí k vytváření pracovního prostředí, které podporuje individualitu a jedinečnost každého zaměstnance a zajišťuje rovné zacházení a spravedlivý přístup ke všem příležitostem a zdrojům. Aktivně podporuje diverzitu, zejména z hlediska pohlaví, věku, etnického původu, národnosti a sexuální orientace, a současně respektuje i další aspekty rozmanitosti. Skupina usiluje o vyšší zastoupení žen na všech úrovních řízení a o zajištění rovných a spravedlivých pracovních podmínek pro všechny zaměstnance. Skupina Crestyl uplatňuje zásadu nulové tolerance vůči porušování lidských práv, jakékoli formě diskriminace, násilí a obtěžování na pracovišti.

Skupina Crestyl ve všech svých činnostech jedná s respektem k lidským právům, přičemž zvláštním důraz klade na pracovní práva vlastních zaměstnanců i pracovníků v hodnotovém řetězci, zejména ve stavebnictví a u poskytovatelů služeb, a na kvalitu života komunit dotčených jejími projekty.

Skupina Crestyl se dále zavazuje systematicky rozvíjet odborné dovednosti svých zaměstnanců, udržovat vysoký standard pracovních podmínek, podporovat rovnováhu mezi pracovním a soukromým životem a vytvářet bezpečné, inspirativní pracovní prostředí podporující fyzické i duševní zdraví a celkovou pohodu zaměstnanců.

ESG strategie je k dispozici na www.crestyl.com.

## Zahraniční dceřiné společnosti

Společnost nemá žádné dceřiné společnosti v zahraničí.

## Pracovněprávní vztahy

Společnost v roce 2025 neuzavřela žádné pracovněprávní vztahy.

## Alternativní ukazatele výkonnosti

Společnost při své činnosti nepoužívá žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

## Emitované dluhopisy

Dne 30. října 2025 byly emitovány dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1 150 000 tis. Kč. Splatnost dluhopisů je stanovena na 31. října 2030. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu ve výši 6,85 % p.a.

Peněžní příjem z emise dluhopisů činil 1 150 000 tis. Kč bez transakčních nákladů souvisejících s emisí (resp. 1 118 499 tis. Kč po zohlednění transakčních nákladů). Tyto prostředky byly primárně použity na poskytnutí úvěru mateřské společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. za účelem splacení úvěrů přijatých touto společností v celkové výši 44,4 mil. EUR.

# Zpráva o vztazích

Zpráva je zpracována za společnost:

**Dock Investments, s.r.o.**

se sídlem Boudníkova 2506/1, Praha 8 IČO: 232 60 611

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 424099

(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 ovládání

### (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 Kolellat**, dat. nar. 1.9.1975 a **Ajit Virk**, dat. nar. 25.12.1962 (dále jen společně "**Ovládající osoba**")

jednající ve shodě a ovládající nepřímo prostřednictvím společnosti:

**Crestyl Commercial Investment s.r.o.**

se sídlem

Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8, Česká republika

Identifikační číslo: 11689391

Základní kapitál byl ve výši 20 000 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

Nejsou.

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 ovládání

Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a následného poskytování financování v rámci skupiny. Společnost je společností zabývající se výrobou, obchodem a službami neuvedenými v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

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 posledním účetním období uzavřela na popud nebo v zájmu Ovládající osoby následující smlouvy:

- Smlouva o úvěru mezi Dock Investments, s.r.o. (věřitel) a Crestyl Commercial Investment s.r.o. (dlužník) – úvěr až do výše 1 150 000 000 Kč, splatný 31. října 2030, úroková sazba 7,05 %.
- Dohoda o příplatku mimo základní kapitál ve výši 20 000 000 Kč mezi Crestyl Commercial Investment s.r.o. a Dock Investments, s.r.o.

## 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

- Smlouva o úvěru mezi Dock Investments, s.r.o. (věřitel) a Crestyl Commercial Investment s.r.o. (dlužník) – úvěr až do výše 1 150 000 000 Kč, splatný 31. října 2030, úroková sazba 7,05 %.
- Smlouva o úvěru mezi Crestyl Commercial Investment s.r.o. (věřitel) a Dock Investments, s.r.o. (dlužník – úvěr až do výše 3 000 000 Kč, splatný 31. prosince 2028, úroková sazba 7,25 %.
- Dohoda o příplatku mimo základní kapitál ve výši 20 000 000 Kč mezi Crestyl Commercial Investment s.r.o. a Dock Investments, s.r.o.

**Smlouvy uzavřené do 31.12.2025 s osobami uvedenými v části A této Zprávy:**

Všechny výše uvedené smlouvy byly uzavřeny v roce 2025.

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

Společnost Crestyl Commercial Investment s.r.o. vystavila pro společnost J & T BANKA a.s. finanční záruku. Celková zaručená částka je 1 875 000 000 Kč a byla vydána v souvislosti s emisí dluhopisů Ovládanou osobou. Finanční záruka byla vydána k zajištění řádného splacení vydaných dluhopisů a jakýchkoli jiných dluhů splatných a neuhrazených Ovládanou osobou na základě emisních podmínek dluhopisů nebo v souvislosti s nimi.

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

Jednatelé Společnosti konstatují, 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 přijaté garance a přijaté a poskytnuté úvěry. Jednatelé Společnosti konstatují, že jim 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

Jednatelé Společnosti prohlašují, že zpracovali tuto Zprávu s péčí řádného hospodáře a že do této zprávy zahrnuli veškeré jim známé vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami.

Jednatelé Společnosti prohlašují, 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. března 2026

Simon Johnson
Jednatel

Jozef Ďurík
Jednatel

## Následné události

V roce 2026 vedl geopolitický a vojenský konflikt v některých částech Blízkého východu, do kterého jsou zapojeny Írán, Izrael, USA a další regionální aktéři, k významné regionální nestabilitě, včetně omezení dopravních tras, narušení dodavatelských řetězců, kolísání cen komodit a zvýšené ekonomické nejistoty. Společnost nemá v postižené oblasti žádné provozovny, dodavatele ani zákazníky, a proto tato situace neměla přímý finanční ani provozní dopad.

## Prohlášení osob odpovědných za výroční finanční zprávu

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za uplynulé účetní období, jakož i výhledu budoucího vývoje její finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Sestaveno v Praze, dne 21. dubna 2026

Simon Johnson
Jednatel

Jozef Ďurík
Jednatel

# Dock Investments, s.r.o.

# Individuální účetní závěrka

# 31. prosince 2025

Identifikační číslo: 232 60 611

# Dock Investments, s.r.o.

## K 31. prosinci 2025


| | Strana |
|---|---|
| Individuální účetní závěrka: | |
| Individuální výkaz o finanční pozici | 3 |
| Individuální výkaz o úplném výsledku | 4 |
| Individuální výkaz změn vlastního kapitálu | 5 |
| Individuální výkaz o peněžních tocích | 6 |
| Příloha individuální účetní závěrky | 7 |

# Dock Investments, s.r.o.

## Individuální výkaz o finanční pozici

### K 31. prosinci 2025

*V tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak*

| | Bod | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|---|
| **DLOUHODOBÁ AKTIVA** | | | |
| Poskytnuté půjčky | 5 | 1 107 264 | - |
| **Dlouhodobá aktiva celkem** | | **1 107 264** | **-** |
| | | | |
| **KRÁTKODOBÁ AKTIVA** | | | |
| Poskytnuté půjčky | 5 | 13 353 | - |
| Obchodní a jiné pohledávky | 6 | 20 000 | - |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 7 | 4 195 | 20 |
| **Krátkodobá aktiva celkem** | | **37 548** | **20** |
| **Aktiva celkem** | | **1 144 812** | **20** |
| | | | |
| **Vlastní kapitál** | | | |
| Základní kapitál | 8 | 20 | 20 |
| Ostatní kapitálové fondy | 8 | 20 000 | |
| Neuhrazené ztráty | 8 | -9 230 | - |
| **Vlastní kapitál celkem** | | **10 790** | **20** |
| | | | |
| **DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY** | | | |
| Ostatní úvěry a zápůjčky | 10 | 101 | - |
| Emitované dluhopisy | 9 | 1 117 496 | - |
| **Dlouhodobé závazky celkem** | | **1 117 597** | **-** |
| | | | |
| **KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY** | | | |
| Obchodní a ostatní závazky | 11 | 2 858 | - |
| Emitované dluhopisy | 9 | 13 567 | - |
| **Krátkodobé závazky celkem** | | **16 425** | **-** |
| | | | |
| **Závazky celkem** | | **1 134 022** | **-** |
| **Vlastní kapitál a závazky celkem** | | **1 144 812** | **20** |

Příloha tvoří nedílnou součást této individuální účetní závěrky.

Individuální účetní závěrka na stranách 3 až 33 byla dne 21. dubna 2026 schválena jednateli ke zveřejnění a jménem jednatelů podepsána:

Simon Johnson
Jednatel

Jozef Ďurík
Jednatel

# Dock Investments, s.r.o.

## Individuální výkaz o úplném výsledku

**Za období končící 31. prosince 2025**
*V tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak*

| | Bod | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|---|
| Provozní náklady | 12 | -947 |
| (Ztráta ze snížení hodnoty) / Zrušení ztráty ze snížení hodnoty poskytnutých půjček a pohledávek | 5 | -6 945 |
| **Provozní výsledek** | | **-7 892** |
| Finanční výnosy | 13 | 13 355 |
| Finanční náklady | 13 | -14 693 |
| **Čistý finanční výsledek** | | **-1 338** |
| **Zisk / (ztráta) před zdaněním** | | **-9 230** |
| Daň z příjmů | 14 | - |
| **Zisk / (ztráta) za období** | | **-9 230** |
| **Ostatní úplný výsledek / (ztráta) celkem za období** | | - |
| **Úplný výsledek / (ztráta) celkem za období** | | **-9 230** |

Příloha tvoří nedílnou součást této individuální účetní závěrky.

# Dock Investments, s.r.o.

## Individuální výkaz změn vlastního kapitálu

**Za období končící 31. prosince 2025**
*V tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak*

| | Bod | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk / (neuhrazená ztráta) | Vlastní kapitál celkem |
|---|---|---|---|---|---|
| **Stav k 12. květnu 2025** | | **20** | **-** | **-** | **20** |
| Zisk / (ztráta) za období | | - | - | -9 230 | -9 230 |
| Ostatní úplný výsledek | | - | - | - | - |
| **Úplný zisk / (ztráta) celkem za období** | | **-** | **-** | **-9 230** | **-9 230** |
| Navýšení | | - | 20 000 | - | 20 000 |
| **Stav k 31. prosinci 2025** | | **20** | **20 000** | **-9 230** | **10 790** |

Příloha tvoří nedílnou součást této individuální účetní závěrky.

# Dock Investments, s.r.o.

## Individuální výkaz o peněžních tocích

**Za období končící 31. prosince 2025**
*V tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak*

| | Bod | Za období končící 31. 12. 2025 tis. Kč |
|---|---|---|
| **Peněžní toky z provozní činnosti** | | |
| Zisk / (ztráta) za období | | - 9 230 |
| Daň z příjmů | 14 | - |
| Ztráta ze snížení hodnoty / (zrušení ztráty ze snížení hodnoty) poskytnutých půjček | 5 | 6 945 |
| Úrokové výnosy | 13 | -13 353 |
| Úrokové náklady | 13 | 14 690 |
| Změna reálné hodnoty derivátů | | |
| | | **-948** |
| **Změna stavu:** | | |
| Zvýšení / (snížení) obchodních a ostatních závazků | 11 | 733 |
| **Čisté peněžní prostředky (použité na) / vytvořené z provozní činnosti** | | **-215** |
| Zaplacená daň z příjmů | | - |
| **Čisté peněžní toky (použité na) / vytvořené z provozní činnosti** | | **-215** |
| Poskytnuté půjčky | 5 | -1 114 209 |
| **Čisté peněžní toky použité na investiční činnost** | | **-1 114 209** |
| **Peněžní toky z finanční činnosti** | | |
| Peněžní příjem z emitovaných dluhopisů | 9 | 1 118 499 |
| Čerpané úvěry a zápůjčky | 9 | 100 |
| **Čisté peněžní prostředky vytvořené z finanční činnosti** | | **1 118 599** |
| Vliv změn měnových kurzů na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | | - |
| **Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů** | | **4 175** |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období | 7 | **20** |
| **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období** | 7 | **4 195** |

Příloha tvoří nedílnou součást této individuální účetní závěrky.

# Dock Investments, s.r.o.

## Příloha Individuální účetní závěrky

**Za období končící 31. prosince 2025**
*V tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak*

---

## 1 Vykazující účetní jednotka

Společnost Dock Investments, s.r.o. (dále jen "Společnost") je společnost s ručením omezeným, která vznikla 12. května 2025. Sídlem Společnosti je Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 (identifikační číslo 232 60 611). Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a následného poskytování financování v rámci skupiny. Tato činnost je rovněž hlavní podnikatelskou činností Společnosti. Společnost se v současné době nevěnuje žádné jiné podnikatelské činnosti.

Společnost Crestyl Commercial Investment s.r.o. vlastní ke dni 12. května 2025 100 % podíl ve Společnosti. Konečným vlastníkem je společnost Cali Global Investments Limited.

Informace o složení základního kapitálu jsou uvedeny v bodě 8.

Jednatelé Společnosti k 12. květnu 2025 a 31. prosinci 2025:

Magda Pokorná
Simon Johnson
Jozef Ďurík

Společnost je dceřinou společností společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. (dále i "mateřská společnost"). Společnost i mateřská společnost jsou vlastněny prostřednictvím společnosti Crestyl Holding CZ S.à r.l. Konečným vlastníkem je společnost Cali Global Investment Limited. Detailní informace o vlastnické struktuře je uvedena v bodu 16 individuální účetní závěrky.

Společnost je tedy zahrnuta do skupiny Cali, skupiny Crestyl a do skupiny Crestyl Commercial Investment (dále jen "Skupina").

## 2 Východiska pro sestavení účetní závěrky

### 2.1 Prohlášení o souladu s předpisy

Tato individuální účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka") byla sestavena a prezentována v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS účetní standardy) ve znění přijatém Evropskou unií. Veškeré odkazy v této účetní závěrce na IAS, IFRS nebo interpretace SIC/ IFRIC se vztahují k těmto standardům a interpretacím ve znění přijatém Evropskou unií. Účetní závěrka byla rovněž sestavena v souladu s ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Individuální účetní závěrka byla sestavena za období od 12. května 2025, tj. ode dne vzniku Společnosti, do 31. prosince 2025. Zůstatky k 12. květnu 2025 jsou vykázány jako srovnávací údaje v individuálním výkazu o finanční pozici a v individuálním výkazu změn vlastního kapitálu, zatímco v individuálním výkazu o úplném výsledku a v individuálním výkazu peněžních toků nejsou srovnávací údaje uvedeny.

Tato účetní závěrka představuje první účetní závěrku Společnosti sestavenou v souladu s IFRS účetními standardy. Datum přechodu Společnosti na IFRS je 12. května 2025, což je datum vzniku Společnosti. Při sestavování této účetní závěrky Společnost neuplatnila žádné volitelné výjimky podle IFRS 1. Jelikož se jedná o první účetní závěrku Společnosti a Společnost dosud nesestavovala účetní závěrku podle jiných účetních standardů, není vykázáno odsouhlasení mezi účetními výkazy sestavenými podle předchozích účetních předpisů a IFRS účetními standardy.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS účetními standardy vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů a rovněž vyžaduje, aby vedení při aplikaci účetních zásad Společnosti uplatňovalo odborný úsudek (pro podrobné informace viz bod 2.4 Použití odhadů a úsudků).

### *2.1.1 Nepřetržité trvání účetní jednotky*

V roce 2025 vykázala Společnost ztrátu ve výši -9 230 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 vykazovala Společnost kladný vlastní kapitál ve výši 10 790 tis. Kč (k 12. květnu 2025 činil vlastní kapitál 20 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 převyšovala krátkodobá aktiva Společnosti její krátkodobé závazky o 21 123 tis. Kč (k 12. květnu 2025 krátkodobá aktiva převyšovala krátkodobé závazky o 20 tis. Kč).

Individuální účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitosti trvání.

## 2 Východiska pro sestavení účetní závěrky (pokračování)

### *2.1.2. Provozní prostředí*

Současná ekonomická situace zůstává i nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Dopady na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele ovlivňující podnikatelské prostředí, zejména míru inflace, úroveň úrokových sazeb, volatilitu měnových kurzů a další faktory, jsou nadále významné. 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.

Současnou ekonomickou situaci významně ovlivňují také opatření přijatá s cílem snížit celkový dopad podnikání Skupiny na životní prostředí, a to s ohledem na celý životní cyklus projektů. Skupina již ve fázi přípravy projektů vybírá optimální umístění projektů, a to nejen za účelem minimalizace negativních dopadů na životní prostředí, ale také s cílem ochrany a revitalizace biologické rozmanitosti daného území a omezování emisí skleníkových plynů prostřednictvím volby vhodného návrhu, materiálů a technologií. Skupina se zaměřuje na zavádění nízkouhlíkových technologií napříč všemi stavebními prvky a systémy budov, na řešení podporující zadržování uhlíku a na chytrá řešení podporující efektivní využívání energie, materiálů a vody. Skupina plánuje prodlužovat životnost budov prostřednictvím renovací, inteligentní demolice a uplatňování principů cirkulární ekonomiky. Cílem těchto opatření je snížit vlastní uhlíkovou stopu Skupiny a zároveň omezit potenciální dopad změny klimatu na podnikání Skupiny. Skupina tohoto cíle dosahuje zejména navrhováním nízkouhlíkových a klimaticky odolných budov, které přispívají k adaptaci na změnu klimatu a jejímu zmírňování.

Společnost podniká v jednom provozním a geografickém segmentu.

### 2.2 Způsob oceňování

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen, tj. aktiva a závazky jsou oceňovány v historických pořizovacích nákladech.

### 2.3 Funkční a vykazovací měna

Tato individuální účetní závěrka je sestavena a prezentována v tisících korun českých („Kč"), jež představují funkční měnu Společnosti.

## 2 Východiska pro sestavení účetní závěrky (pokračování)

### 2.4 Použití odhadů a úsudků

Při sestavování účetní závěrky v souladu s IFRS účetními standardy je nezbytné, aby vedení Společnosti provádělo úsudky, odhady a uplatňovalo předpoklady, které ovlivňují aplikaci účetních zásad a vykazované částky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Použité odhady a související předpoklady jsou průběžně přezkoumávány. Změny účetních odhadů jsou zachyceny v období, ve kterém k jejich revizi došlo, a případně také v následujících obdobích, kterých se tyto změny týkají.

Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a vycházejí z historických zkušeností a dalších faktorů, včetně očekávaných budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Významné úsudky se týkají stanovení snížení hodnoty finančních aktiv (viz bod 3.6. této individuální účetní závěrky a stanovení reálných hodnot finančních aktiv a závazků (viz bod 4 této individuální účetní závěrky).

## 3 Významné účetní zásady

Společnost uplatňovala účetní zásady konzistentně ve všech obdobích uvedených v této individuální účetní závěrce.

### 3.1 Cizí měna

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na funkční měnu Společnosti směnným kurzem platným k datu uskutečnění transakce. K datu účetní závěrky jsou peněžní aktiva a závazky v cizích měnách přepočítávány na funkční měnu směnným kurzem platným k tomuto datu. Nepeněžní aktiva a závazky denominované v cizích měnách, které jsou oceňovány v historických cenách, jsou přepočítávány na funkční měnu směnným kurzem platným k datu uskutečnění transakce. Kurzové rozdíly jsou zpravidla vykazovány ve výsledku hospodaření.

## 3 Významné účetní zásady (pokračování)

### 3.2 Finanční aktiva

#### *3.2.1 Poskytnuté půjčky*

Půjčky tvoří především úvěrové smlouvy se spřízněnými osobami, které jsou drženy v rámci obchodního modelu zaměřeného na inkaso smluvních peněžních toků a jejichž smluvní podmínky splňují kritérium výhradně splátek jistiny a úroků (SPPI). Tato finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování oceněna v reálné hodnotě zvýšené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceňovány v naběhlé hodnotě pomocí metody efektivní úrokové míry, snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Finanční náklady, včetně prémie inkasované při vypořádání nebo splacení a přímých nákladů na emisi, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu poskytnuté půjčky.

Společnost klasifikuje část dlouhodobých půjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

### 3.3 Finanční závazky

Nederivátové finanční závazky zahrnují emitované dluhopisy a obchodní a ostatní závazky.

Finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány ke dni jejich vzniku. Tyto finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování oceněny v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady.

Společnost odúčtuje finanční závazek v okamžiku, kdy jsou její smluvní povinnosti vyrovnány, zrušeny nebo zaniknou. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceňovány v naběhlé hodnotě pomocí metody efektivní úrokové míry.

Pomocí metody efektivní úrokové míry lze vypočítat naběhlou hodnotu finančního závazku a rozvrhnout úrokové náklady do příslušného období. Efektivní úroková míra přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby prostřednictvím smluvních peněžních toků finančního závazku.

Finanční náklady, včetně prémie splatné při vypořádání nebo splacení a přímých nákladů na emisi, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu finančních závazků.

Pokud Společnost nemá bezpodmínečné právo odložit vypořádání závazku nejméně o 12 měsíců po datu účetní závěrky, jsou úvěry klasifikovány jako krátkodobé závazky.

### 3.4 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost v pokladně a vklady u bank splatné na požádání.

## 3 Významné účetní zásady (pokračování)

### 3.5 Vlastní kapitál

#### 3.5.1 Základní kapitál a fondy

*Podíly*
Podíly jsou vykazovány v jejich jmenovité hodnotě.

### 3.6 Snížení hodnoty

#### *3.6.1 Finanční aktiva*

U poskytnutých půjček Společnost uplatňuje třístupňový model snížení hodnoty založený na změnách úvěrové kvality od okamžiku prvotního zaúčtování. Finanční nástroj, který není při prvotním zaúčtování úvěrově znehodnocený, je zařazen do Stupně 1. U finančních aktiv ve Stupni 1 jsou očekávané úvěrové ztráty („ECL") stanoveny ve výši 12měsíčních očekávaných úvěrových ztrát – tj. části celoživotních ECL, které plynou ze všech možných případů selhání během následujících 12 měsíců, případně do smluvní splatnosti, je-li kratší („12měsíční ECL"). Pokud Společnost identifikuje významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování, je aktivum převedeno do Stupně 2. V této fázi jsou ECL stanoveny na základě celoživotních očekávaných úvěrových ztrát až do smluvní splatnosti (pokud existuje) („celoživotní ECL"). Podrobnější popis způsobu, jakým Společnost posuzuje, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, je uveden níže. Pokud Společnost dospěje k závěru, že finanční aktivum je úvěrově znehodnocené, je převedeno do Stupně 3 a jeho očekávané úvěrové ztráty jsou stanoveny jako celoživotní ECL. V důsledku zařazení aktiva do Stupně 3 Společnost přestává vykazovat úrokové výnosy na základě hrubé účetní hodnoty a při výpočtu úrokových výnosů aplikuje efektivní úrokovou míru na účetní hodnotu, sníženou o ECL. Pokud existují důkazy o tom, že kritéria významného zvýšení úvěrového rizika již nejsou naplněna, je finanční nástroj přeřazen zpět do Stupně 1.

Definice úvěrově znehodnocených aktiv a definice selhání Společnosti jsou uvedeny níže. Očekávané úvěrové ztráty jsou upravovány tak, aby odrážely aktuální i výhledové informace o makroekonomických faktorech, které ovlivňují schopnost protistran uhradit pohledávky. Společnost průběžně vyhodnocuje vývoj hlavních makroekonomických ukazatelů (např. růst HDP, nezaměstnanost, index cen nemovitostí, míry selhání) a posuzuje dopad změn na úvěrovou kvalitu pohledávek. Například pokud většina sledovaných ukazatelů naznačuje očekávaný ekonomický pokles, Společnost snižuje implikované úvěrové ratingy. U obchodních pohledávek Společnost obecně předpokládá, že výhledové informace nebudou mít významný dopad na úvěrovou kvalitu vzhledem k jejich obvykle krátké splatnosti.

Významné zvýšení úvěrového rizika

Společnost posuzuje, zda od prvotního zaúčtování došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika („SICR"), individuálně, a to prostřednictvím sledování níže uvedených spouštěcích faktorů. Předpoklad existence významného zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování u finančních aktiv, která jsou více než 30 dní po splatnosti, nebyl vyvrácen.

Významné zvýšení úvěrového rizika není posuzováno u finančních aktiv s nízkým úvěrovým rizikem, přičemž je uplatněna výjimka pro nízké úvěrové riziko pro finanční aktiva investičního stupně. Typicky se jedná zejména o peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a pohledávky za bankami, jelikož představují krátkodobé expozice vůči protistranám s ratingem na investičním stupni.

Společnost považuje finanční nástroj za nástroj, u něhož došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, pokud je splněno jedno nebo více z následujících kvantitativních, kvalitativních nebo záchytných („backstop") kritérií:

## 3 Významné účetní zásady (pokračování)

### 3.6 Snížení hodnoty (pokračování)

#### *3.6.1 Finanční aktiva (pokračování)*

- více než 30 dní po splatnosti,
- významná změna nákladů na externí nebo vnitroskupinové financování,
- dostupné kvalitativní informace, včetně posouzení stavu podkladového projektu financované jednotky, finanční analýzy a porovnání výkonnosti projektu k datu účetní závěrky s původním plánem, naznačují významné finanční nebo provozní potíže dlužníka.

Úvěrově znehodnocená finanční aktiva a selhání
Společnost považuje finanční aktivum za úvěrově znehodnocené, pokud nastala jedna nebo více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky z tohoto finančního aktiva. Za důkazy o úvěrovém znehodnocení finančního aktiva se považují pozorovatelné informace týkající se následujících skutečností:

- více než 90 dní po splatnosti,
- významné finanční potíže protistrany,
- porušení smlouvy, např. selhání nebo prodlení,
- věřitel(é) poskytli dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s jeho finančními potížemi úlevu, kterou by jinak neposkytli,
- je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do insolvence, konkurzu nebo jiné finanční reorganizace,
- zaniknutí aktivního trhu pro dané finanční aktivum v důsledku finančních potíží,
- pořízení nebo vznik finančního aktiva s významným diskontem, který odráží již vzniklé úvěrové ztráty.

Společnost považuje finanční aktivum za aktivum v selhání, pokud v kterémkoli okamžiku splňuje definici úvěrově znehodnoceného aktiva.

## 3 Významné účetní zásady (pokračování)

### 3.6 Snížení hodnoty (pokračování)

#### *3.6.1 Finanční aktiva (pokračování)*

Systém klasifikace úvěrového rizika

Za účelem měření úvěrového rizika a klasifikace finančních nástrojů podle míry úvěrového rizika uplatňuje Společnost přístup založený na ratingových stupních úvěrového rizika stanovených externími mezinárodními ratingovými agenturami (Moody's). Externí úvěrové ratingy jsou převáděny na interně definovanou hlavní stupnici, jež vychází z výpůjční sazby a odpovídajících průměrných výnosů externě hodnocených dluhových cenných papírů, přičemž pro jednotlivé stupně je stanoven rozsah pravděpodobnosti selhání, jak je uvedeno v tabulce níže:

| Stupeň úvěrového rizika podle hlavní stupnice | Odpovídající ratingy externích mezinárodních ratingových agentur (Moody's) | Odpovídající interval PD | Odpovídající stupeň |
|---|---|---|---|
| Vynikající (Excellent) | AAA až BA1 | 0,01 % – 0,5 % | Stupeň 1 nebo 2 |
| Dobrý (Good) | BA2 až B1 | 0,51 % – 3 % | Stupeň 1 nebo 2 |
| Uspokojivý (Satisfactory) | B2, B3 | 3 % – 10 % | Stupeň 1 nebo 2 |
| Pod zvláštním dohledem (Special monitoring) | CAA1 až CA | 10 % – 99,9 % | Stupeň 1 nebo 2 |
| V selhání (Default) | C, D | 100 % | Stupeň 3 |

Každému stupni úvěrového rizika v rámci hlavní stupnice je přiřazen odpovídající stupeň úvěruschopnosti:

- Vynikající (Excellent) – vysoká úvěrová kvalita s nízkým očekávaným úvěrovým rizikem,
- Dobrý (Good) – přiměřená úvěrová kvalita s mírným úvěrovým rizikem,
- Uspokojivá (Satisfactory) – střední úvěrová kvalita s uspokojivou úrovní úvěrového rizika,
- Pod zvláštním dohledem (Special monitoring) – expozice vyžadující bližší monitoring a nápravná opatření,
- V selhání (Default) – expozice, u nichž došlo k selhání.

Ratingové modely jsou pravidelně přezkoumávány specialisty na úvěrové riziko, zpětně testovány na základě skutečných údajů o selhání a v případě potřeby aktualizovány. Bez ohledu na použitou metodu Společnost pravidelně ověřuje přesnost odhadů ratingů a posuzuje prediktivní schopnost použitých modelů. Pro úvěr poskytnutý Společností společnosti Crestyl Commercial Investments s.r.o. Společnost určila rating B – (B3) jako rating, který nejlépe odráží cenu financování napříč celou Crestyl skupinou. Rating byl stanoven na základě porovnání ceny financování s výnosovou křivkou rozdělenou dle splatnosti a ratingu.

## 3 Významné účetní zásady (pokračování)

### 3.7 Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a kurzové zisky. Úrokové výnosy jsou vykazovány časově rozlišené s použitím metody efektivní úrokové míry. V případě snížení hodnoty pohledávky Společnost sníží její účetní hodnotu na zpětně získatelnou hodnotu, která odpovídá odhadovaným budoucím peněžním tokům diskontovaným původní efektivní úrokovou mírou daného finančního nástroje, a nadále rozpouští diskont formou úrokového výnosu. Úrokové výnosy z úvěrů se sníženou hodnotou jsou vykazovány s použitím původní efektivní úrokové míry.

### 3.8 Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady z emitovaných dluhopisů a přijatých úvěrů.

Úrokové náklady jsou vykazovány časově rozlišené s použitím metody efektivní úrokové míry.

## 3 Významné účetní zásady (pokračování)

### 3.9 Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Daň z příjmů je vykázána ve výsledku hospodaření, s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň představuje očekávaný daňový závazek ze zdanitelného příjmu za běžné období, vypočtený s použitím zákonem stanovených platných nebo již schválených sazeb daně k datu účetní závěrky, včetně případných úprav daňového závazku vztahujících se k předchozím obdobím.

Odložená daň je vykazována z přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv. Odložená daň je oceněna s použitím daňových sazeb, u nichž se očekává jejich uplatnění v období zúčtování přechodných rozdílů, a to na základě daňových sazeb platných nebo schválených k datu účetní závěrky.

O odložené daňové pohledávce se účtuje u nevyužitých daňových ztrát, daňových úlev a odčitatelných přechodných rozdílů do té výše a v tom případě, pokud je pravděpodobné, že budou k dispozici budoucí zdanitelné zisky, proti kterým mohou být započteny. Odložené daňové pohledávky jsou k datu účetní závěrky prověřovány a v případě, kdy není pravděpodobné, že k jejich realizaci v budoucnu dojde, jsou sníženy.

### 3.10 Přijetí nových a revidovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a Interpretací schválených Evropskou unií (EU)

**a) Nové standardy účinné od 1. ledna 2025, resp. pro účetní období začínající 1. ledna 2025, jež nemají významný dopad na účetní závěrku Společnosti**

*Změny IAS 21: Nesměnitelnost (datum účinnosti: 1. ledna 2025)*

Novelizovaný standard upravuje situace, kdy je měna nesměnitelná za jinou měnu. Vyžaduje, aby účetní jednotky při posuzování, zda je měna směnitelná, uplatňovaly jednotný přístup a v případě, že měna směnitelná není, stanovily směnný kurz, který má být použit, a rozsah zveřejňovaných informací.

**b) Standardy, interpretace a změny stávajících standardů, které budou pro účetní závěrku Společnosti relevantní, avšak zatím nejsou účinné, schválené pro použití v EU**

*Změny IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování - Klasifikace a oceňování finančních nástrojů (datum účinnosti: 1. ledna 2026)*

V květnu 2024 vydala IASB změny Klasifikace a oceňování finančních nástrojů, kterými byly novelizovány standardy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování. Tyto novelizované standardy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později, přičemž dřívější aplikace je povolena. Vedení Společnosti v současné době posuzuje dopad těchto novelizovaných standardů na účetní závěrku Společnosti.

## 3 Významné účetní zásady (pokračování)

### 3.10 Přijetí nových a revidovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a interpretací schválených Evropskou unií (EU) (pokračování)

**Standardy, interpretace a změny stávajících standardů, které budou pro účetní závěrku Společnosti relevantní, avšak zatím nejsou účinné, ve znění přijatém EU (pokračování)**

*Roční aktualizace účetních standardů IFRS – 11. díl (datum účinnosti: 1. ledna 2026)*

- IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví,

- IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, včetně souvisejících pokynů k aplikaci standardu IFRS 7,
- IFRS 9 Finanční nástroje,
- IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka,
- IAS 7 Výkaz peněžních toků.

IASB provedla drobné změny standardu IFRS 9 Finanční nástroje a čtyř dalších účetních standardů. Tyto změny řeší nesoulad mezi IFRS 9 a IFRS 15 týkající se prvotního ocenění obchodních pohledávek a dále objasňují způsob, jakým mají nájemci odúčtovávat leasingové závazky v souladu s IFRS 9, odstavec 23. Pohledávky z obchodního styku bez významné finanční složky by měly být prvotně oceněny v souladu se standardem IFRS 15. Při odúčtování leasingových závazků se rozdíl mezi účetní hodnotou a zaplacenou úhradou vykáže ve výsledku hospodaření. Vedení Společnosti v současné době posuzuje dopad těchto novelizovaných standardů na účetní závěrku Společnosti.

*IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (datum účinnosti: 1. ledna 2027)*

Standard IFRS 18 zavádí strukturovanější výkaz zisku a ztráty s novými kategoriemi pro provozní, investiční a finanční činnosti. Dále poskytuje rozšířené pokyny k členění informací v účetní závěrce a nedoporučuje označovat položky jako „ostatní", aniž by obsahovaly další vysvětlení. Provozní zisk je nyní výchozí položkou pro nepřímou metodu prezentace peněžních toků z provozní činnosti a goodwill musí být prezentován jako nová položka v rozvaze. Účetní jednotky musí ve své první účetní závěrce sestavené po přijetí tohoto nového standardu zveřejnit sesouhlasení každé pozice výkazu zisku a ztráty mezi částkami upravenými podle IFRS 18 a částkami dříve prezentovanými podle IAS 1. Vedení Společnosti v současné době posuzuje dopad tohoto standardu na individuální účetní závěrku Společnosti.

## 4 Stanovení reálných hodnot a účetní klasifikace

Společnost při stanovení reálné hodnoty uplatňuje standard IFRS 13, který vymezuje pojem reálné hodnoty, stanovuje rámec jejího oceňování a upravuje požadavky na zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou. IFRS 13 rovněž vyžaduje, aby ocenění reálnou hodnotou byla zveřejňována podle hierarchie stanovení reálné hodnoty, která rozlišuje následující úrovně vstupních údajů:

- Úroveň 1 – kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky,
- Úroveň 2 – údaje, u nichž se nejedná o kotované ceny obsažené v první úrovni, ale které jsou pro dané aktivum či závazek objektivně zjistitelné (pozorovatelné) na trhu, a to buď přímo, nebo nepřímo,
- Úroveň 3 – vstupní údaje pro dané aktivum nebo závazek, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

Reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou, jsou stanoveny s využitím úrovně 2 hierarchie stanovení reálné hodnoty, s výjimkou hotovosti v pokladně (úroveň 1).

V průběhu účetního období nedošlo k žádným převodům mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie stanovení reálné hodnoty.

U ostatních finančních aktiv a finančních závazků je reálná hodnota stanovena pomocí metody diskontovaných peněžních toků, kdy jsou smluvní peněžní toky diskontovány tržní diskontní sazbou platnou k datu účetní závěrky, případně upravenou o relevantní rizika (např. úvěrové rozpětí a úprava likvidity u úvěrů). Účetní hodnoty finančních aktiv a finančních závazků, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou (s výjimkou emitovaných dluhopisů a poskytnutých úvěrů), představují přiměřený odhad jejich reálné hodnoty, a proto nejsou v příloze této účetní závěrky uváděny samostatně.

Reálná hodnota emitovaných dluhopisů činila 1 164 437 tis. Kč k 31. prosinci 2025 a byla stanovena metodou diskontovaných peněžních toků, přičemž smluvní peněžní toky byly diskontovány tržní diskontní sazbou upravenou o rizikovou přirážku vycházející z průměrného ratingu úvěrů poskytnutých dceřiným společnostem. Toto ocenění spadá do úrovně 2 hierarchie stanovení reálné hodnoty.

Reálná hodnota poskytnutých úvěrů činila 1 087 828 tis. Kč k 31. prosinci a byla rovněž stanovena metodou diskontovaných peněžních toků. Smluvní peněžní toky byly diskontovány bezrizikovou diskontní sazbou odvozenou z IRS křivek v příslušné měně a úvěrového rozpětí, které bylo stanoveno na základě rozpětí mezi smluvní úrokovou sazbou a bezrizikovou křivkou k datu sjednání obchodu. Použité vstupy jsou pozorovatelné tržní údaje, a proto jsou tyto expozice zařazeny do úrovně 2 hierarchie stanovení reálné hodnoty.

## 5 Poskytnuté půjčky

| | 31. 12. 2025 |
|---|---|
| Dlouhodobé | 1 107 264 |
| Krátkodobé | 13 353 |
| **Poskytnuté půjčky celkem** | **1 120 617** |

Změnu stavu poskytnutých půjček lze dále analyzovat následovně:

| | 31. 12. 2025 |
|---|---|
| **Počáteční zůstatek k 12. květnu 2025** | - |
| Půjčky poskytnuté mateřské společnosti | 1 114 209 |
| Úrokové výnosy | 13 353 |
| (Ztráta ze snížení hodnoty) / Zrušení ztráty ze snížení hodnoty poskytnutých půjček | -6 945 |
| **Zůstatek ke konci období** | **1 120 617** |

Půjčka byla poskytnuta v souvislosti s emitovanými dluhopisy – viz bod 9 Emitované dluhopisy.

Smluvní podmínky nesplacené půjčky k 31. prosinci 2025 byly následující:

| 31. prosince 2025 | | Účetní hodnota brutto | Opravná položka | Čistá účetní hodnota | Vážená průměrná míra ztrát | Úvěrově znehodnocené |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12měsíční ECL, ve splatnosti | Stupeň I | 1 127 562 | -6 945 | 1 120 617 | 0,62 % | Ne |
| **Celkem** | | **1 127 562** | **-6 945** | **1 120 617** | | |

| Dlužník | Měna | Nominální úroková sazba | Efektivní úroková míra | Zůstatek k 31. 12. 2025 | Splatnost |
|---|---|---|---|---|---|
| Crestyl Commercial Investment s.r.o. | CZK | 7,05 | 7,05 | 1 120 617 | 31. 10. 2030 |
| **Celkem** | - | - | - | **1 120 617** | - |

Půjčka poskytnutá mateřské společnosti není zajištěna a je úročena fixní úrokovou sazbou. Úrok je splatný pololetně.

Poskytnutá půjčka slouží jako předmět zajištění dluhopisů (viz bod 9 Emitované dluhopisy).

## 6 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují krátkodobou pohledávku vůči mateřské společnosti vzniklou v souvislosti s navýšením ostatních kapitálových fondů v roce 2025 ve výši 20 000 tis. Kč. Vedení Společnosti tuto pohledávku k 31. prosinci 2025 posoudilo a nezjistilo u ní žádné očekávané úvěrové riziko. Vedení Společnosti dospělo k závěru, že vzhledem k velmi nízkému riziku nesplacení není nutné u této pohledávky vytvářet opravnou položku.

Obchodní a jiné pohledávky slouží jako předmět zajištění dluhopisů (viz bod 9 Emitované dluhopisy).

## 7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří peněžní prostředky uložené na účtech u renomovaných bank.

| | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| Zůstatky na bankovních účtech | 4 195 | 20 |
| **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu o finanční pozici** | **4 195** | **20** |
| **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu o peněžních tocích** | **4 195** | **20** |

Ačkoli peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty rovněž podléhají požadavkům na snížení hodnoty podle IFRS 9, identifikovaná ztráta ze snížení hodnoty byla nevýznamná, neboť vklady jsou umístěny u bank pod dohledem České národní banky.

Bankovní účty slouží jako předmět zajištění dluhopisů (viz bod 9 Emitované dluhopisy).

## 8 Vlastní kapitál

**Základní kapitál**

| | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| **Schválené, vydané a plně splacené podíly** | | |
| 20 000 podílů o jmenovité hodnotě 1 Kč | 20 | 20 |
| **Celkem** | **20** | **20** |

Všechny výše uvedené podíly Společnosti jsou ve všech ohledech rovnocenné.

### Nerozdělený zisk / (neuhrazená ztráta)

Nerozdělený zisk / (neuhrazená ztráta) k 31. prosinci 2025 představuje neuhrazenou ztrátu ve výši -9 230 tis. Kč. V průběhu období nebylo rozhodnuto o vyplacení dividendy a nebyly vyplaceny žádné dividendy.

### Ostatní kapitálové fondy

Na základě rozhodnutí mateřské společnosti byly v roce 2025 vytvořeny ostatní kapitálové fondy ve výši 20 000 tis. Kč.

## 9 Emitované dluhopisy

| | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| Jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů | 1 150 000 | - |
| Transakční náklady související s emisí dluhopisů | -33 626 | - |
| Naběhlý úrok | 14 689 | - |
| **Celkem** | **1 131 063** | - |
| Z toho: krátkodobé | 13 567 | - |
| Z toho: dlouhodobé | 1 117 496 | - |

Dne 30. října 2025 byly emitovány dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1 150 000 tis. Kč. Splatnost dluhopisů je stanovena na 31. října 2030. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbu ve výši 6,85 % p.a. Efektivní úroková míra je ve výši 7,43% p.a.

Peněžní příjem z emise dluhopisů činil 1 150 000 tis. Kč bez transakčních nákladů souvisejících s emisí (resp. 1 118 499 tis. Kč po zohlednění uhrazených transakčních nákladů). Tyto prostředky byly primárně použity na poskytnutí půjčky mateřské společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o. za účelem splacení úvěrů přijatých touto společností v celkové výši 44, 4 mil. EUR.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha (Rybná 14/682, Praha, Česká republika) dne 31. října 2025. Nebyl jim přidělen žádný rating.

K 31. prosinci 2025 nedošlo k porušení žádných smluvních podmínek dluhopisů.

Dluhopisy jsou zajištěny finanční zárukou poskytnutou mateřskou společností Crestyl Commercial Investment s.r.o. až do výše 1 875 000 tis. Kč a zástavou podílu v mateřské společnosti. Následkem toho jsou zastavena všechna aktiva Společnosti.

Odsouhlasení pohybů závazků a peněžních toků z finanční činnosti za období končící 31. prosince 2025:

| | Emitované dluhopisy | Ostatní úvěry a zápůjčky | Celkem |
|---|---|---|---|
| **Zůstatek k 12. květnu 2025** | **-** | **-** | **-** |
| ***Změny z peněžních toků z finanční činnosti*** | | | |
| Peněžní příjem z emitovaných dluhopisů | 1 118 499 | - | 1 118 499 |
| Čerpání úvěrů a zápůjček | - | 100 | 100 |
| **Změny z peněžních toků z finanční činnosti celkem** | **1 118 499** | **100** | **1 118 599** |
| ***Ostatní změny*** | | | |
| Úrokové náklady | 14 689 | 1 | 14 690 |
| Neuhrazené transakční náklady | -2 125 | - | -2 125 |
| **Ostatní změny související se závazky celkem** | **12 564** | **1** | **12 565** |
| **Zůstatek k 31. prosinci 2025** | **1 131 063** | **101** | **1 131 164** |

## 10 Ostatní úvěry a zápůjčky

| | 31. 12. 2025 |
|---|---|
| Dlouhodobé | 101 |
| **Ostatní úvěry a zápůjčky celkem** | **101** |

Smluvní podmínky nesplaceného úvěru k 31. prosinci 2025 byly následující:

| Věřitel | Měna | Nominální úroková sazba | Efektivní úroková míra | Zůstatek k 31. 12. 2025 | Splatnost |
|---|---|---|---|---|---|
| Crestyl Commercial Investment s.r.o. | CZK | 7,25 | 7,25 | 101 | 31. 12. 2028 |
| **Celkem** | - | - | - | **101** | - |

Úvěr není zajištěn a je úročen fixní úrokovou sazbou. Společnost má nečerpaný úvěrový rámec ve výši 2 900 tis. Kč.

## 11 Obchodní a ostatní závazky

K 31. prosinci 2025 a k 12. květnu 2025 lze obchodní a ostatní závazky Společnosti shrnout následovně:

| | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| **Finanční závazky** | | |
| Výdaje příštích období a dohadné účty pasivní | 2 858 | - |
| **Mezisoučet – finanční závazky** | **2 858** | - |
| **Nefinanční závazky** | | |
| Splatná daň z příjmů | - | - |
| **Mezisoučet – nefinanční závazky** | - | - |
| Krátkodobé | 2 858 | - |
| **Celkem** | **2 858** | - |

Výdaje příštích období a dohadné účty pasivní zahrnují zejména neuhrazené transakční náklady související s emisí dluhopisů ve výši 2 125 tis. Kč.

## 12 Provozní náklady

| | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|
| Odměna za audit | 689 |
| Neauditní služby | 247 |
| Ostatní odměny | 11 |
| **Celkem** | **947** |

V účetním období končícím 31. prosince 2025 neměla Společnost žádné zaměstnance v pracovním poměru.

## 13 Čistý finanční výsledek

**Finanční výnosy**

| | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|
| Úrokové výnosy z finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou vypočtené pomocí metody efektivní úrokové míry: | |
| - spřízněné strany | 13 353 |
| Kurzové rozdíly | 2 |
| **Finanční výnosy** | **13 355** |

**Finanční náklady**

| | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|
| Úrokové náklady z finančních závazků oceňovaných naběhlou hodnotou vypočtené pomocí metody efektivní úrokové míry: | |
| - emitované dluhopisy | -14 689 |
| - společníci | -1 |
| Ostatní finanční náklady | -3 |
| **Finanční náklady** | **-14 693** |
| **Čistý finanční výsledek** | **-1 338** |

## 14 Daně

**Daň vykázaná ve výsledku hospodaření**

| | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|
| Splatná daň (daň z příjmu ve výši 21 %) | - |
| Odložená daň | - |
| **Daň z příjmů za období** | **-** |

**Odsouhlasení daně z příjmů**

| | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|
| (Ztráta) / zisk před zdaněním | **- 9 230** |
| Daňový (náklad) / výnos při platné sazbě daně 21 % | 1 938 |
| Daňový dopad: | |
| Daňově neuznatelné náklady | -1 458 |
| Nezdanitelné příjmy | - |
| **Daňová ztráta** | **480** |
| **Daň z příjmů za období** | **-** |

K 31. prosinci 2025 ani 12. květnu 2025 nebyla v individuálním výkazu o finanční pozici vykázána žádná splatná ani odložená daň z příjmů.

**Neuznané odložené daňové pohledávky**

Společnost eviduje nevykázanou odloženou daňovou pohledávku vyplývající z daňových ztrát ve výši 480 tis. Kč. Příslušná daňová ztráta je uplatnitelná do roku 2030.

## 15 Finanční nástroje

### Přehled

V důsledku své činnosti je Společnosti vystavena různým finančním rizikům, zejména riziku likvidity, úvěrovému riziku a úrokovému riziku. Celkový systém řízení rizik Společnosti se zaměřuje především na nepředvídatelnost tržních podmínek a jeho cílem je minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Společnosti. Řízení rizik vykonávají jednatelé Společnosti. S využitím svých odborných znalostí, zkušeností a při zajištění odpovídajícího dohledu vyhodnocují jednatelé finanční rizikové faktory v pravidelných intervalech.

Finanční aktiva a závazky lze shrnout následovně:

| K datu | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| **Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou** | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 4 195 | 20 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 20 000 | - |
| Poskytnuté půjčky | 1 120 617 | - |
| **Celkem** | **1 144 812** | **20** |
| | | |
| **Finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou** | | |
| Ostatní úvěry a zápůjčky | -101 | - |
| Emitované dluhopisy | -1 131 063 | - |
| Obchodní a ostatní závazky | -2 858 | - |
| **Celkem** | **-1 134 022** | **-** |

Nejvýznamnější rizika, jimž je Společnost vystavena, jsou popsána níže.

### Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko finanční ztráty Společnosti v případě, že protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vyplývá zejména z poskytnutých půjček, pohledávek z úroků a ostatních pohledávek, jakož i z peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko obecně vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, vklady u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrové expozice vůči dlužníkům, včetně poskytnutých půjček, nesplacených pohledávek a závazných transakcí.

### Úvěrové riziko (pokračování)

Informace o koncentraci úvěrového rizika podle protistran jsou uvedeny níže. Společnost má zavedena pravidla a postupy, jejichž cílem je zajistit, aby úvěrové smlouvy byly uzavírány výhradně s dlužníky s odpovídající úvěrovou historií, důvěryhodností a obchodní výkonností, přičemž očekávaný budoucí vývoj podnikání dlužníků je průběžně monitorován. Bankovní transakce jsou realizovány výhradně s finančními institucemi s vysokou úvěrovou kvalitou.

Úvěrové riziko dále snižuje skutečnost, že Společnost spolupracuje převážně se soukromými českými bankami, které podléhají dohledu České národní banky. Společnost dále poskytla půjčky a má pohledávky od mateřské společnosti, kde je velmi nízké riziko nesplácení.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje maximální expozici vůči úvěrovému riziku. Maximální expozice vůči úvěrovému riziku ke konci účetního období byla následující.

| K datu | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| **Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou** | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 4 195 | 20 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 20 000 | - |
| Poskytnuté půjčky | 1 120 617 | - |
| **Celkem** | **1 144 812** | **20** |

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv byly následující:

| K datu | 31. 12. 2025 | 12. 5. 2025 |
|---|---|---|
| Ztráta ze snížení hodnoty poskytnutých půjček | -6 945 | - |
| **Celkem** | **-6 945** | **-** |

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv zaúčtované do výsledku hospodaření běžného období jsou následující:

| | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|
| Zrušení / (tvorba) ztráty ze snížení hodnoty poskytnutých půjček | -6 945 |
| **Celkem** | **-6 945** |

### Úvěrové riziko (pokračování)

Úvěrové riziko podle typu protistrany lze shrnout následovně:

| K 31. prosinci 2025 | Podniky (nefinanční instituce) | Banky a finanční instituce | Fyzické osoby | Ostatní | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | - | 4 195 | - | - | 4 195 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 20 000 | - | - | - | 20 000 |
| Poskytnuté půjčky | 1 120 617 | - | - | - | 1 120 617 |
| **Celkem** | **1 140 617** | **4 195** | **-** | **-** | **1 144 812** |

| K 12. květnu 2025 | Podniky (nefinanční instituce) | Banky a finanční instituce | Fyzické osoby | Ostatní | Celkem |
|---|---|---|---|---|---|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | - | 20 | - | - | 20 |
| **Celkem** | **-** | **20** | **-** | **-** | **20** |

Pohyb opravné položky ke snížení hodnoty poskytnutých půjček byl během období následující:

| | Za období končící 31. 12. 2025 |
|---|---|
| **Zůstatek k 12. květnu 2025** | **-** |
| Čisté přecenění opravné položky | -6 945 |
| **Zůstatek k 31. prosinci** | **-6 945** |

### Úvěrové riziko (pokračování)

Podrobný přehled pohybu opravných položek ke snížení hodnoty poskytnutých půjček za období končící 31. prosince 2025 je následující:

| | Stupeň I (12měsíční ECL) |
|---|---|
| Zůstatek k 12. květnu dle IFRS 9 | - |
| Prvotní zaúčtování ECL dle IFRS 9 | -6 945 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025 | **-6 945** |

Vedení Společnosti dospělo k závěru, že vzhledem k velmi nízkému riziku nesplacení není nutné vytvářet opravnou položku k jiné pohledávce.

### Riziko likvidity

Společnost je vystavena riziku likvidity v souvislosti s povinností plnit své finanční závazky, zejména z titulu úvěrů a zápůjček, emitovaných dluhopisů a ostatních závazků. Obezřetné řízení rizika likvidity spočívá v udržování přiměřené úrovně peněžních prostředků a sjednaných úvěrových rámců s cílem zajistit dostatečné financování pro plnění závazků Společnosti v době jejich splatnosti.

Níže uvedená tabulka uvádí závazky k 31. prosinci 2025 podle jejich zbývající smluvní splatnosti. Částky uvedené v tabulce splatnosti představují smluvní, nediskontované peněžní toky.

| | Smluvní peněžní toky | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 31. prosince 2025 | Na požádání a do 1 měsíce | Od 1 do 3 měsíců | Od 3 do 12 měsíců | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Celkem |
| Ostatní úvěry a zápůjčky | - | - | - | 101 | | 101 |
| Emitované dluhopisy | - | - | 92 123 | 1 451 971 | - | 1 544 094 |
| Obchodní a ostatní závazky | - | 2 858 | - | - | - | 2 858 |
| **Celkem** | **-** | **2 858** | **92 123** | **1 452 072** | **-** | **1 547 053** |

### Měnové riziko

Společnost není vystavena transakčnímu měnovému riziku, jelikož téměř veškeré transakce a zůstatky jsou realizovány v českých korunách, které jsou zároveň funkční měnou Společnosti.

### Úrokové riziko

Společnost je vystavena riziku vyplývajícímu z kolísání tržních úrokových sazeb, které může mít dopad na její finanční pozici a peněžní toky. V důsledku těchto změn může dojít k nárůstu úrokových nákladů. Neočekávané pohyby úrokových sazeb mohou rovněž vést ke snížení výsledku hospodaření nebo ke vzniku ztráty.

Ke konci účetního období byl úrokový profil úročených finančních nástrojů Společnosti následující:

| **K datu** | **31. 12. 2025** |
|---|---|
| **Finanční nástroje s pevnou úrokovou sazbou** | |
| Poskytnuté půjčky | 1 127 562 |
| Ostatní úvěry a zápůjčky | -101 |
| Emitované dluhopisy | -1 131 063 |
| **Celkem** | **- 3 602** |

Citlivost na úrokové sazby, vyjádřená teoretickým dopadem paralelního posunu výnosové křivky o 100 bazických bodů na reálné hodnoty a peněžní toky, je uvedena níže.

| **Citlivost na úrokové sazby** | **31. 12. 2025** | |
|---|---|---|
| | +100 bps | -100 bps |
| **Citlivost reálné hodnoty** | | |
| Finanční nástroje s pevnou úrokovou sazbou | 36 | (36) |

# Dock Investments, s.r.o.

## Příloha individuální účetní závěrky

### Za období končící 31. prosince 2025

*V tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak*

### Započtení finančních aktiv a finančních závazků 2025

| | Hodnoty brutto před započtením ve výkazu o finanční pozici | Hodnoty brutto započtené ve výkazu o finanční pozici | Čistá hodnota po započtení ve výkazu o finanční pozici | Hodnoty podléhající rámcovým dohodám o započtení a obdobným ujednáním, které nejsou započteny ve výkazu o finanční pozici | | Čistá výše expozice |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Finanční nástroje | Peněžní zajištění | |
| | (a) | (b) | (c) = (a) – (b) | (d) | (e) | (c) – (d) – (e) |
| **Aktiva** | | | | | | |
| Peněžní prostředky vypořádané s finančními závazky (bod 7) | 4 195 | - | 4 195 | - | - 4 195 | - |
| Poskytnuté půjčky (bod 5) | 1 120 617 | - | 1 120 617 | - | -1 120 617 | - |
| Obchodní a jiné pohledávky (bod 6) | 20 000 | - | 20 000 | | -6 251 | 13 749 |
| **AKTIVA PODLÉHAJÍCÍ ZAPOČTENÍ, RÁMCOVÝM DOHODÁM O ZAPOČTENÍ A OBDOBNÝM UJEDNÁNÍM CELKEM** | **1 144 812** | **-** | **1 144 812** | **-** | **-1 131 063** | **13 749** |
| **ZÁVAZKY** | | | | | | |
| Emitované dluhopisy (bod 9) | -1 131 063 | - | -1 131 063 | - | 1 131 063 | - |
| Ostatní úvěry a zápůjčky (bod 10) | -101 | - | -101 | - | - | -101 |
| Obchodní a ostatní závazky (bod 11) | -2 858 | - | -2 858 | - | - | -2 858 |
| **ZÁVAZKY PODLÉHAJÍCÍ ZAPOČTENÍ, RÁMCOVÝM DOHODÁM O ZAPOČTENÍ A OBDOBNÝM UJEDNÁNÍM CELKEM** | **-1 134 022** | **-** | **-1 134 022** | **-** | **1 131 063** | **-2 959** |

### Řízení kapitálu

Cílem Společnosti při řízení kapitálu je zajistit její schopnost plnit závazky vyplývající z emitovaných dluhopisů a nepřetržitě pokračovat v činnosti. Kapitálová struktura Společnosti je založena zejména na dluhovém financování prostřednictvím vydaných dluhopisů a vlastním kapitálu.

Společnost průběžně sleduje svou kapitálovou pozici zejména s ohledem na dodržování podmínek emisní dokumentace, likviditu a schopnost generovat dostatečné peněžní toky k obsluze dluhu. Vzhledem k povaze činnosti Společnosti nejsou běžně uplatňovány nástroje jako výplata dividend, či emise nových akcií.

V průběhu roku 2025 nebyla Společnost vystavena žádným externě stanoveným kapitálovým požadavkům.

## 16 Informace o spřízněných stranách

### Konečná mateřská společnost

Společnost je dceřinou společností společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o., se sídlem na adrese Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha. Crestyl Commercial Investment s.r.o. je dceřinou společností společnosti Crestyl Commercial Investment HoldCo, s.r.o., jejíž sídlo se nachází na stejné adrese. Crestyl Commercial Investment HoldCo je dceřinou společností společnosti Crestyl Investments S.a r.l., se sídlem na adrese 12C, rue Guillaume J. Kroll, L-1882, Lucemburk, Lucemburské velkovévodství. Crestyl Investments S.a r.l. je dceřinou společností společnosti Crestyl Holding CZ S.à r.l., jejíž sídlo se nachází na stejné adrese. Crestyl Holding CZ S.à r.l. je dceřinou společností společnosti Crestyl Holding S.à r.l., jejíž sídlo se nachází na stejné adrese. Crestyl Holding S.à r.l. je dceřinou společností společnosti Call Global Investments Limited (konečný vlastník), se sídlem na adrese B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi, CBD5030, Malta.

Transakce se spřízněnými stranami jsou uskutečňovány za podmínek obvyklých v transakcích mezi nezávislými stranami.

Konečný vlastník sestavuje konsolidovanou účetní závěrku Skupiny, jejíž součástí je Společnost. Tato konsolidovaná účetní závěrka bude uložena a veřejně dostupná v obchodním rejstříku na Maltě (Malta Business Registry).

### Zůstatky a transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce se spřízněnými stranami jsou uvedeny níže.

| K 31. prosinci 2025 | Poskytnuté úvěry | Obchodní a jiné pohledávky | Ostatní úvěry a zápůjčky |
|---|---|---|---|
| Crestyl Commercial Investment s.r.o. | 1 120 617 | 20 000 | -101 |
| **Celkem** | **1 120 617** | **20 000** | **-101** |

Zůstatky jsou vykázány po odečtení opravných položek na ztráty ze snížení hodnoty.

| Transakce za období končící 31. prosince 2025 | Úrokové výnosy | Úrokové náklady |
|---|---|---|
| Crestyl Commercial Investment s.r.o. | 13 353 | -1 |
| | **13 353** | **-1** |

Společnost Crestyl Commercial Investment s.r.o. vystavila pro společnost J & T BANKA a.s. finanční záruku. Celková zaručená částka je 1 875 000 tis. Kč a byla vydána v souvislosti s emisí dluhopisů Společností. Finanční záruka byla vydána k zajištění řádného splacení vydaných dluhopisů a jakýchkoli jiných dluhů splatných a neuhrazených Společností na základě emisních podmínek dluhopisů nebo v souvislosti s nimi (viz bod 9 Emitované dluhopisy).

## 17 Podmíněné závazky a smluvní závazky

Bankovní účty, obchodní a jiné pohledávky a poskytnuté půjčky slouží jako zajištění za emitované dluhopisy (viz bod 9 Emitované dluhopisy).

## 18 Následné události

V roce 2026 vedl geopolitický a vojenský konflikt v některých částech Blízkého východu, do kterého jsou zapojeny Írán, Izrael, USA a další regionální aktéři, k významné regionální nestabilitě, včetně omezení dopravních tras, narušení dodavatelských řetězců, kolísání cen komodit a zvýšené ekonomické nejistoty. Společnost nemá v postižené oblasti žádné provozovny, dodavatele ani zákazníky, a proto tato situace neměla přímý finanční ani provozní dopad.

Building a better working world

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti Dock Investments, s.r.o.

**Zpráva o auditu účetní závěrky**

*Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Dock Investments, s.r.o. (dále také „Společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z individuálního výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, individuálního výkazu o úplném výsledku, individuálního výkazu změn vlastního kapitálu a individuálního výkazu o peněžních tocích za období od 12. května 2025 do 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 finanční situace Společnosti Dock Investments, s.r.o. k 31. prosinci 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 12. května do 31. prosince 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

*Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti nezávislí. 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.

*Hlavní záležitosti auditu*

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme. U hlavní záležitosti auditu popisované níže uvádíme, jakým způsobem jsme ji v rámci auditu řešili.

Splnili jsme povinnosti popsané v naší zprávě v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky, včetně povinností souvisejících s touto záležitostí. V rámci auditu jsme tudíž provedli rovněž postupy, jejichž cílem je reagovat na naše vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky. Výsledky námi provedených auditorských postupů, včetně postupů zaměřujících se na níže uvedenou záležitost, jsou základem pro vyjádření našeho výroku k přiložené účetní závěrce.

Building a better working world

Snížení hodnoty finančních aktiv

Poskytnuté dlouhodobé úvěry mateřské společnosti, které představují přibližně 97 % celkových aktiv, a související opravné položky, jsou významné v kontextu účetní závěrky.

Očekávané ztráty plynoucí z úvěrového rizika poskytnutých dlouhodobých úvěrů jsou ze své podstaty co do výše nejisté a předmětem významného odhadu. Model použitý ke stanovení snížení hodnoty poskytnutých úvěrů je složitý a zohledňuje mimo jiné finanční kondici protistrany.

S ohledem na významnou míru manažerského úsudku uplatňovaného při oceňování a materiální povahu příslušného zůstatku jsme ocenění poskytnutých dlouhodobých úvěrů a souvisejících opravných položek identifikovali jako klíčovou záležitost auditu.

V rámci našich auditorských postupů jsme zdokumentovali naše pochopení postupů Společnosti v oblasti řízení úvěrového rizika.

Posoudili jsme nastavení interních kontrol pro stanovení individuálního znehodnocení půjček. Vyhodnotili jsme předpoklady a metody, které Společnost použila ke stanovení očekávaných ztrát. Ve spolupráci s našimi odborníky na úvěrové riziko jsme posoudili metodiku výpočtu očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9, včetně nastavení parametrů pravděpodobnosti selhání (PD), ztráty při selhání (LGD), expozice při selhání (EAD).

Posoudili jsme, zda smluvní protistraně byl v souladu s metodikou Společnosti přiřazen odpovídající interní ratingový stupeň vycházející z externích úvěrových ratingů a že tento rating byl správně použit pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9.

Rovněž jsme zhodnotili matematickou správnost výpočtů a vhodnost použitých vstupních dat a předpokladů.
Zaměřili jsme se také na to, zda informace, které Společnost uvedla o snížení hodnoty finančních aktiv v příloze účetní závěrky, konkrétně v bodě 3.6.1. Snížení hodnoty, Finanční aktiva a v bodě 15 Finanční nástroje, jsou v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

*Ostatní informace*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě (dále také „výroční zpráva") mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídají jednatelé 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.



A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague,
Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Building a better working world

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 a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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* a výboru pro audit *Společnosti za účetní závěrku*

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje 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 pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

*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.



A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague,
Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Building a better working world

- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku 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 pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- 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.

Naší povinností je informovat jednatele a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných opatření přijatých k odstranění hrozeb nebo jiných souvisejících opatření.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali jednatele a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10, odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

*Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti jsme dne 9. října 2025 byli určení rozhodnutím jediného společníka Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

*Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 21. dubna 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

*Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.



A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague,
Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Building a better working world

*Statutární auditor odpovědný za zakázku*

Roman Hauptfleisch je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky Společnosti k 31. prosince 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

**Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF"), která se vztahují k účetní závěrce.

*Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

*Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací" (dále jen „ISAE 3000").

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.



A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague,
Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Building a better working world

*Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2025 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

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

Roman Hauptfleisch, statutární auditor
evidenční č. 2009

21. dubna 2026
Praha, Česká republika



A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Na Florenci 2116/15, 110 00 Prague 1 - Nove Mesto,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague,
Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.