

# **ACCOLADE FINCO CZECH 2, S.R.O. VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA**

včetně finančních výkazů za období 6. února 2025 – 31. prosince 2025 sestavené v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU

**VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025****OBSAH**

1. OBECNÉ INFORMACE .....	3
1.1 VYKAZUJÍCÍ JEDNOTKA .....	3
1.2 ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	4
1.3. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI .....	4
1.4. VYDANÉ DLUHOPISY .....	6
1.5. IDENTIFIKACE ZÁKLADNÍCH INFORMACÍ O TRHU A OBCHODOVÁNÍ .....	8
2. INFORMACE O OBCHODNÍ ČINNOSTI .....	9
2.1. NEJVÝZNAMNĚJŠÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO SPOLEČNOST JAKO EMITENTA DLUHOPISŮ .....	9
2.2. FINANČNÍ RIZIKA .....	9
2.3. VÝZNAMNÉ ZMĚNY V TOMTO OBDOBÍ .....	10
2.4. ALTERNATIVNÍ UKAZATELE VÝKONNOSTI .....	10
3. PŘEHLED TRANSAKČÍ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	12
4. INFORMACE O ČINNOSTECH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE .....	12
5. INFORMACE O ČINNOSTECH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNÍCH-PRÁVNÍCH VZTAHŮ .....	12
6. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ .....	13
7. VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ K 31. PROSINCI 2025 .....	13
8. OČEKÁVANÝ VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ A NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	13
9. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU .....	13
10. ZPRÁVA AUDITORA .....	14
11. PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI .....	21
12. PŘÍLOHA 1: FINANČNÍ VÝKAZY A POZNÁMKY ZA OBDOBÍ OD 6. ÚNORA DO 31. PROSINCE 2025 PŘIPRAVENÉ V SOULADU S IFRS PŘIJATÝM EU .....	22
13. PŘÍLOHA 2: ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI SOUVISEJÍCÍMI STRANAMI .....	43

## 1. OBECNÉ INFORMACE

### 1.1. VYKAZUJÍCÍ JEDNOTKA

#### Struktura a identifikace společnosti

Společnost Accolade Finco Czech 2, s.r.o. (Dále jen „Společnost“) je společností s ručením omezeným založenou a registrovanou v České republice se sídlem na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Společnost vznikla 6. února 2025 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 418562.

Identifikační číslo (IČ): 22567062

Předmětem podnikání společnosti je správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor. V současné době se Společnost na této činnosti aktivně nepodílí.

Společnost je založena za účelem vydávání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování.

Skupinou Accolade (dále jen „skupina“ nebo „skupina Accolade“ nebo „skupina Accolade Holding“) se rozumí Společnost, jediný společník Accolade Holding, a.s. a dceřiné společnosti Společnosti nebo jediného společníka Accolade Holding, a.s., neboť struktura skupiny se může v průběhu času měnit v důsledku akvizic a prodejů. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že se do skupiny nezahrnuje fond Accolade, podfond Accolade ani žádný jiný Fond nebo podfond či jeho podfond, žádná jejich dceřiná společnost ani žádná společnost zahrnutá do majetku fondu Accolade, podfondu Accolade ani žádného jiného fondu nebo podfondu či jeho podfondu, pokud se tyto subjekty v budoucnu nestanou dceřinými společnostmi jediného akcionáře Accolade Holding, a.s.

#### Vlastnictví

K 31. prosinci 2025 byla vlastnická struktura společnosti následující:

Společnost	Sídlo	Podíl na základním kapitálu
<b>Accolade Holding, a.s.</b> IČ: 28645065 Oddíl B 19102 vedená Městským soudem v Praze	Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika	100%

Podrobnější informace jsou uvedeny v příloze 2 této finanční zprávy: Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami.

#### Statutární orgán

Jednatel	Datum
Milan Kratina	6. února 2025
Zdeněk Šoustal	6. února 2025

#### Skuteční vlastníci

Skuteční vlastníci kontrolního subjektu jsou:

- Mgr. Milan Kratina s 50% podílem v kontrolní entitě; a
- Ing. Zdeněk Šoustal s 50% podílem v kontrolní entitě.

Společnost nemá žádnou organizační jednotku v zahraničí.

## 1.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Název mateřské společnosti	Podíl na základním kapitálu	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Accolade Holding, a.s.	100%	24	24

Společnost vydala jednotlivé akcie, které vlastní mateřská společnost Accolade Holding, a.s. Nominální hodnota této akcie činí 24 000 Kč a byla plně zaplacená.

V daném období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných kmenových akcií. Společnost nemá žádné další kapitálové požadavky kromě tří níže uvedených ukazatelů souvisejících s vydanými dluhopisy.

Společnost nenabyla žádné vlastní podíly.

Společnost ve vykazovaném období nevyplatila žádné dividendy a vzhledem k charakteru své činnosti je ani neplánuje vyplácet v budoucnu. Společnost byla založena výhradně za účelem zajištění externího financování skupiny a nevykonává aktivní podnikatelskou činnost, jejímž cílem by byla tvorba zisku k výplatě formou dividend. Nerozdělování zisku formou dividend je v souladu se zaměřením společnosti a očekávaným profilem cash flow.

## 1.3. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### Kodex správy a řízení společnosti

Společnost vydala dluhopisy obchodované na Burze cenných papírů Praha („BCPP“), a proto je povinna předložit prohlášení o kodexu správy a řízení společnosti. Avšak vzhledem k tomu, že v České republice neexistuje závazný režim správy a řízení společností, který by Společnost musela dodržovat, nezavázala se Společnost k datu sestavení výroční finanční zprávy k dodržování žádného konkrétního režimu správy a řízení.

Společnost a skupina se nicméně pevně zavázaly udržovat účinný rámec pro kontrolu a řízení obchodní činnosti Společnosti a skupiny. Společnost klade velký důraz na dodržování všech zákonných práv jediného společníka. Společnost přísně dodržuje zásadu zveřejňování informací a transparentnosti. Společnost se řídí zejména zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem, zákonem o trestní odpovědnosti právnických osob a zákonem o podnikání na kapitálovém trhu.

Společnost dobrovolně neuplatňuje zásady a postupy, vnitřní kontrolní mechanismy a pravidla rizik ve vztahu k účetnímu procesu nad rámec povinných požadavků zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

### Orgány Společnosti

Společnost Accolade Finco Czech 2, s.r.o. měla v roce 2025 tyto orgány:

- valnou hromadu
- statutární orgán
- výbor pro audit.

### Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem Společnosti. Valná hromada se musí konat nejméně jednou za účetní období společnosti, a to nejpozději do šesti měsíců od posledního dne předchozího účetního období na žádost statutárního orgánu.

Během roku 2025 byla svolána valná hromada pro určení auditora.

### Statutární orgán

Statutární orgán společnosti má 2 členy. Statutární orgán je odpovědný za každodenní řízení činnosti společnosti pod dohledem vedení skupiny. Postavení, pravomoci, složení, rozhodování a další základní práva a povinnosti, jakož i jednací řád jsou obsaženy v zakladatelské listině Společnosti. Statutární orgán je povinen informovat vedení skupiny, konzultovat důležité záležitosti a předkládat některá důležitá rozhodnutí.

Statutární orgán jedná jménem společnosti vůči třetím osobám, přičemž v takovém případě jedná jeden člen statutárního orgánu samostatně.

Zasedání statutárního orgánu se svolávají podle potřeby.

### **Výbor pro audit**

Působnost výboru pro audit je stanovena zákonem. Výbor pro audit pomáhá při dohledu nad činností statutárního orgánu, pokud jde o:

- doporučení vybraného auditora účetní závěrky Společnosti,
- monitorování auditu účetní závěrky Společnosti za předchozí účetní období; seznámení se s podrobnostmi výsledků těchto auditů v jednotlivých fázích,
- předkládání svých zjištění a doporučení, která se týkají auditu a hodnocení účetní závěrky za předchozí účetní období, jakož i návrhu statutárního orgánu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, statutárnímu orgánu,
- předkládání svých zjištění a doporučení, která se týkají udělení absolutoria členovi statutárního orgánu pověřenému vedením ekonomického a finančního odboru za výkon funkce, statutárnímu orgánu,
- plnění dalších úkolů stanovených statutárním orgánem v závislosti na potřebách vyplývajících z aktuální situace společnosti,
- předkládání výročních zpráv o činnosti výboru pro audit statutárnímu orgánu.

Společnost nemá interního auditora.

### **Popis politiky rozmanitosti se vztahuje na řídicí orgány**

Vzhledem k tomu, že v České republice neexistuje závazný režim politiky rozmanitosti, který by Společnost musela dodržovat, nezavázala se Společnost k datu výroční zprávy k dodržování žádné konkrétní politiky rozmanitosti (ve smyslu § 118 odst. 4 písm. h) zákona o podnikání na kapitálovém trhu). Bez ohledu na věk, pohlaví či jiné ukazatele klade Společnost hlavní důraz na vyhledávání a jmenování nejvhodnějších kandidátů do řídicích orgánů Společnosti (statutární orgán nebo výbor pro audit) s ohledem na jejich vzdělání, zkušenosti a kvalifikaci pro výkon funkce člena příslušného řídicího orgánu Společnosti. Společnost rovněž posuzuje znalosti uchazečů v oboru podnikání Společnosti nebo charakteru činnosti příslušného orgánu. Všechny osoby vhodné pro funkce v řídicích orgánech Společnosti jsou vybírány nediskriminačním způsobem. Dlouhodobou snahou Společnosti je budovat kulturu, která je profesně otevřená všem bez ohledu na pohlaví, rasu, barvu pleti, národnost, etnický původ, světonázor, náboženství, zdravotní stav, věk nebo sexuální orientaci.

Společnost není povinna zpracovávat zprávu o udržitelnosti podle § 32f odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

### **Proces finančního výkaznictví**

Účetní jednotky skupiny Accolade vedou své účetnictví především v souladu s místními účetními standardy. Pro účely konsolidace skupiny jsou paralelně vedeny hlavní účetní knihy podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (účetní standardy IFRS). Vedení skupiny pravidelně vyhodnocuje výsledky připravené v souladu s účetními standardy IFRS.

Účetnictví, výkaznictví a další finanční procesy jsou řízeny centrálně finančním oddělením skupiny v Accolade, s.r.o. se sídlem v Praze.

Účetní informační systémy společností skupiny se liší, ale nejvíce se používá systém Helios. Helios je používán i pro společnost Accolade Finco Czech 2, s.r.o. Konsolidačním nástrojem pro data všech společností skupiny je Reporting.cz. Společnost a skupina se řídí interními směrnici, např. pokud jde o oběh účetních dokladů, schvalovací procesy atd., a pravidly konsolidačního účetnictví a výkaznictví. Schvalovací postupy určují limity transakcí nebo jiné podmínky, které mohou jednotliví zaměstnanci schvalovat. Platby se provádějí pouze v případě, že je schválí určený zaměstnanec, proces plateb je personálně oddělen od procesu účetnictví. Přístupová práva do informačního systému jsou po schválení osobami uvedenými v interních směrnících udělována pouze oprávněným zaměstnancům a pouze do omezených částí systému platných pro danou pracovní náplň zaměstnance.

Účetnictví je pod dohledem oddělení konsolidace a reportingu nebo oddělení controllingu, které jsou od účetního oddělení personálně i organizačně odděleny. Statutární orgán pravidelně dohlíží na výsledky Společnosti a skupiny.

Výsledky společnosti a skupiny jsou pravidelně kontrolovány externím auditorem. Na průběh a výsledky auditu Společnosti dohlíží výbor pro audit.

#### 1.4. VYDANÉ DLUHOPISY

Společnost vydala pětileté prioritní dluhopisy (ISIN: CZ0003570608) kryté finanční zárukou Accolade Holding, a.s. ve jmenovité hodnotě 1 875 000 000 Kč k 3. dubnu 2025. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 000 Kč a úroková sazba je pevně 6,937 % p.a.. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Finanční záruka od společnosti Accolade Holding, a.s. je stanovena do výše 2 850 000 000 CZK.

Úroky jsou vypláceny pololetně od 3. října 2025.

Společnost by mohla dluhopisy splatit předčasně k 3. dubna 2029 nebo k 3. října 2029, avšak nemá v úmyslu tak učinit.

Shromáždění vlastníků dluhopisů může požádat agenta, aby rozhodl o předčasném splacení (akceleraci) dluhopisů v případě porušení prospektu (např. neplacení, insolvence, likvidace, vyřazení nebo vyloučení dluhopisů z obchodování na regulovaném trhu, ukončení nebo změna činnosti).

Každý vlastník dluhopisů může požádat o odkup všech svých dluhopisů do 30 kalendářních dnů od změny ovládnutí u Společnosti, přičemž Společnost je povinna odkoupit dluhopisy za 101 % jejich jmenovité hodnoty plus narostlý úrok.

Další práva a povinnosti jsou uvedeny v:

Prospekt, dostupný zde:

<https://accolade.eu/assets/bond/files/Project-Sunrise-Base-Prospectus-2025-EN-FINAL-Publication-version.pdf>

Podmínky a ustanovení Joint Bonds, dostupné zde:

<https://accolade.eu/assets/bond/files/Project-Sunrise-Base-Prospectus-2025-EN-FINAL-Publication-version.pdf>,

Konečné podmínky jsou dostupné zde:

<https://accolade.eu/assets/bond/files/Project-Sunrise-Final-Terms-2025-EN-Publication-Version.pdf>

Emisní náklady snížily nominální hodnotu dluhopisů a jsou součástí efektivní úrokové sazby (EIR) vypočítané na 7,5018 %. Většina nákladů souvisí se správou emise dluhopisů v České spořitelně, Československé obchodní bance, Komerční bance a spolumanážerem je Conseq Investment Management.

Společnost také vydala pětileté prioritní dluhopisy (ISIN: CZ0003576159) kryté finanční zárukou Accolade Holding, a.s. v nominální hodnotě 2 500 000 000 Kč k 2. říjnu 2025. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 10 000 Kč a úroková sazba je pevně 6,875 % ročně. Dluhopisy se obchodují na regulovaném trhu Pražské burzy.

Finanční záruka od Accolade Holding, a.s. je poskytována do výše 3 750 000 000 CZK.

Úroky jsou vypláceny pololetně od 2. dubna 2026.

Společnost by mohla dluhopisy splatit dříve k 2. říjnu 2030, avšak nemá v úmyslu tak učinit.

Agent pro zajištění může rozhodnout o předčasném splacení (zrychlení) dluhopisů v případě porušení prospektu (např. neplacení, insolvence, likvidace, vyřazení nebo vyloučení dluhopisů z obchodování na regulovaném trhu, ukončení či změna podnikání), nebo svolat valnou hromadu držitelů dluhopisů, aby takové rozhodnutí požádal.

Každý držitel dluhopisů může požádat o zpětný odkup všech svých dluhopisů do 30 kalendářních dnů od změny kontroly ve společnosti, přičemž společnost je povinna je odkoupit za 101 % jejich nominální hodnoty plus naběhnuté úroky.

Další práva a povinnosti jsou uvedeny v:

Prospekt, dostupný zde:

<https://accolade.eu/assets/bond/files/Project-Sunrise-Base-Prospectus-2025-EN-FINAL-Publication-version.pdf>

První dodatek je dostupný zde:

<https://accolade.eu/assets/bond/files/Project-Horizon-First-Supplement-to-the-Base-Prospectus-2025-EN-PUBLICATION-VERSION-1.pdf>

Podmínky a ustanovení Joint Bonds, dostupné zde:

<https://accolade.eu/assets/bond/files/Project-Sunrise-Base-Prospectus-2025-EN-FINAL-Publication-version.pdf>

Další podmínky jsou dostupné zde:

<https://accolade.eu/assets/bond/files/Project-Sunrise-Base-Prospectus-2025-EN-FINAL-Publication-version.pdf>

Emisní náklady snížily nominální hodnotu dluhopisů a jsou součástí efektivní úrokové sazby (EIR) vypočítané na 7,4423 %. Většina nákladů souvisí se správou emise dluhopisů v České spořitelně, Československé obchodní bance, Komerční bance a spolunanažerem je PPF banka a Raiffeisenbank.

(tis. Kč)	ISIN:	ISIN:
	CZ0003570608	CZ0003576159
Nominální hodnota	1 875 000	2 500 000
Nevyplacené úroky	35 801	43 776
Náklady na emisi	-33 488	-48 613
<b>Celkové dluhopisy</b>	<b>1 877 313</b>	<b>2 495 163</b>
Krátkodobé	130 069	171 875
Dlouhodobé	1 747 244	2 323 288
<b>Celkové dluhopisy</b>	<b>1 877 313</b>	<b>2 495 163</b>

Krátkodobá část dluhopisů se týká úroků splatných až do 12 měsíců.

Podmínkou vydání dluhopisů je splnění finančních ukazatelů vypočtených z konsolidovaných výsledků mateřské společnosti Accolade Holding, a.s. Konsolidovaná účetní závěrka a požadované finanční ukazatele se připravují a zveřejňují pololetně a ročně.

Společnost je povinna splnit tyto ukazatele:

- Ukazatel LTV (Loan to Value)
- Hodnota čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu
- Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům

Tyto ukazatele lze použít k vyhodnocení efektivnosti činnosti skupiny Accolade Holding a.s. a její schopnosti použít zisk na splácení dluhu, kapitálových výdajů a požadavků na pracovní kapitál.

## 1.5. IDENTIFIKACE ZÁKLADNÍCH INFORMACÍ O TRHU A OBCHODOVÁNÍ

Informace o datech o obchodování s dluhopisy jsou dostupné pod následujícím odkazem Pražská burza cenných papírů:

[ACCOL. FC2 6 937/30 | Pražská burza cenných papírů](#)

### Základní informace

Emitent	Accolade Finco Czech 2, s.r.o.
Trh	Regulovaný trh
Typ cenného papíru	Dluhopisy
Objem emise	1 875 000,000
Nominální hodnota	3 000 000
Měna nominální hodnoty	Kč
Typ dluhopisu	Fixní
Úroková míra	6,937 %
Počet kuponů za rok	2
Datum příštího kupónu	3.4.2026

### Obchodování

Způsob obchodování	Poobchodní fáze
Jednotka obchodování	Procenta
Harmonogram burzovního dne	11:00 - 16:00
Měna obchodování	Kč
Počátek času splatnosti	3.4. 2025
Datum zahájení obchodování	3.4. 2025
Datum splatnosti	3.4. 2030
Doba do splatnosti	Za 4 roky

Informace o datech o obchodování s dluhopisy jsou dostupné pod následujícím odkazem Pražská burza cenných papírů:

[ACCOL. FC2 6 875/31 | Pražská burza cenných papírů](#)

### Základní informace

Emitent	Accolade Finco Czech 2, s.r.o.
Trh	Regulovaný trh
Typ cenného papíru	Dluhopisy
Objem emise	2 500 000,000
Nominální hodnota	10,000
Měna nominální hodnoty	Kč
Typ dluhopisu	Fixní
Úroková míra	6,875 %
Počet kuponů za rok	2
Datum příštího kupónu	2.4.2026

### Obchodování

Způsob obchodování	Poobchodní fáze
Jednotka obchodování	Procenta
Harmonogram burzovního dne	11:00 - 16:00
Měna obchodování	Kč
Počátek času splatnosti	2.10. 2025
Datum zahájení obchodování	2.10. 2025
Datum splatnosti	2.4. 2031
Doba do splatnosti	Za 5 let

## 2. INFORMACE O OBCHODNÍ ČINNOSTI

Hlavní činností emitenta je emise dluhopisů a následné poskytování financování v rámci skupiny jedinému akcionáři formou půjčky, úvěru nebo jiných forem financování z výnosů z vydávání dluhových cenných papírů. Společnost v současné době nevyvíjí žádnou jinou podnikatelskou činnost

### 2.1. NEJVÝZNAMNĚJŠÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO SPOLEČNOST JAKO EMITENTA DLUHOPISŮ

Riziko společnosti jako subjektu - tento emitent dluhopisů je společnost založená za účelem emise dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Peněžní toky emitenta a jeho schopnost dostat svým dluhovým závazkům, včetně dluhopisů, budou záviset především na provozních výsledcích a finanční situaci ručitele (jediného akcionáře) a jeho dceřiných společností (tj. skupiny) a na tom, zda emitent obdrží finanční prostředky od skupiny ve formě splátek vnitropodnikových půjček nebo úvěrů a souvisejících úroků nebo jinak.

### 2.2. FINANČNÍ RIZIKA

Provoz společnosti je vystaven následujícím finančním rizikům:

#### **Měnové riziko**

Měnové riziko není relevantní. Transakce Společnosti probíhají převážně v českých korunách.

#### **Úrokové riziko**

Úrokové riziko je ve Společnosti zmírněno pevnými úrokovými sazbami u vnitropodnikových úvěrů, půjček a vydaných dluhopisů.

Obecně je cílem skupiny při řízení úrokového rizika snížit úrokové riziko kombinací finančních nástrojů, které fixují úrokové sazby dluhu, a sladěním podílu aktiv s pohyblivou sazbou se závazky s pohyblivou sazbou.

#### **Úvěrové riziko**

Peněžní fond je uložen v solidní bance. Společnost vykazuje veškeré významné obchodní a jiné pohledávky. Společnost má pouze jednu významnou pohledávku z úvěru poskytnutého skupině.

Úvěrové riziko je řízeno na úrovni skupiny a skupina nemá žádné významné koncentrace úvěrového rizika. Výše expozice vůči jednotlivým protistranám podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován členy představenstva.

Úvěrové riziko se posuzuje především v souvislosti s nájemci, kterým skupina pronajímá prostory ve svých objektech. Před uzavřením nájemní smlouvy je pomocí externích ratingových zpráv posouzena bonita nájemce. Kromě toho skupina provádí vlastní finanční analýzu nájemce, která je pak v budoucnu pravidelně prováděna v rámci procesu monitorování úvěrů.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní záruku nebo záruku mateřské společnosti zajišťující platby nájemného. Případně může být jako alternativní řešení stanovena kauce na nájemné.

Skupina by považovala za významné zvýšení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla v prodlení s platbou déle než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, považovalo by se to za selhání protistrany.

Skupina nabízí a prodává relativně malému počtu zákazníků s individuálně velkými hodnotami transakcí. Skupina provádí kontrolu bonity všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem), aby posoudila jejich úvěruschopnost a schopnost platit faktury v době jejich splatnosti. Zůstatek pohledávek, které nemají velké společnosti, proto členové představenstva stále považují za pohledávky s nízkým rizikem selhání vzhledem k povaze kontrol, které se u nich provádějí, a proto je k těmto pohledávkám vytvořena poměrně malá opravná položka na pokrytí tohoto nízkého rizika nesplnění závazků.

Skupina obecně nepožaduje zajištění pohledávek, protože mnoho jejích zákazníků jsou velké, dobře zavedené společnosti. Skupina nezaznamenala žádné významné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami

zákazníků v určitém odvětví nebo zeměpisné oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a členové představenstva neočekávají žádné významné ztráty z neplnění závazků ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly zajištěny.

#### Likviditní riziko

Likviditní riziko je omezené. Společnost nevykazuje žádné významné závazky kromě vydaných dluhopisů k 31. prosinci 2025. Vykázané závazky z obchodního styku a ostatní závazky se týkají zejména DPH, která byla uhrazena v lednu.

Likviditní riziko je spojeno s úvěrovým rizikem a závisí na schopnosti získat úroky z úvěru poskytnutého mateřské společnosti Accolade Holding, a.s. nebo jiným společnostem ve skupině. Inkaso těchto úroků nebo jiných peněžních prostředků od skupiny je vázáno na výplaty úroků z emitovaných dluhopisů. Neočekáváme, že by nám chyběla hotovost na splnění našich závazků vůči investorům.

#### Tržní riziko

Tržní riziko je nevýznamné, protože vývoj tržních hodnot finančních nástrojů nemá přímý dopad na ocenění finančních nástrojů vykázaných v účetní závěrce.

Za sledování řízení finančních rizik je odpovědný finanční ředitel skupiny. Tyto zásady jsou prováděny finančními útvary skupiny. Skupina má směrnice pro řízení finančních prostředků a další postupy, které stanoví konkrétní pokyny pro řízení tržních rizik, jako je měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a likviditní riziko, a rovněž stanoví okolnosti, za kterých by bylo vhodné použít k jejich řízení finanční nástroje. Při posuzování účinnosti zajištění používá skupina kvalitativní a kvantitativní metody.

Politikou skupiny je udržovat silnou kapitálovou základnu, aby si udržela důvěru investorů, věřitelů a trhu, a udržovat dostatečné finanční zdroje pro zmírnění rizik a nepředvídaných událostí.

#### Rizika spojená s právním, regulačním a daňovým prostředím

Právní, regulační a daňové prostředí v České republice se často mění a zákony nemusí být vždy uplatňovány jednotně soudy a veřejnými orgány. Vzhledem k úzkému rozsahu svých aktivit však společnost toto riziko považovala za minimální.

### 2.3. VÝZNAMNÉ ZMĚNY V TOMTO OBDOBÍ

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádné změně v postavení společnosti ani v jejích obchodních cílech, investiční politice nebo strategii společnosti.

### 2.4. ALTERNATIVNÍ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Společnost je povinna splnit následující ukazatele pro svou první emisi dluhopisů:

- Ukazatel LTV (Loan to Value) = tento ukazatel je definován v emisních podmínkách - Finanční závazky - Povinnost dodržovat finanční ukazatele Prospektu zelených dluhopisů zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem 6,937 % p.a. s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou do 1 875 000 000 Kč splatnou v roce 2030 ISIN CZ0003570608. Ukazatel LTV by neměl být vyšší než 65 %. **K 31. prosinci 2025 je ukazatel LTV splněn** Výpočet ukazatele LTV je ověřován společností BDO Audit s.r.o. v rámci auditu konsolidované účetní závěrky za skupinu a je zveřejněn v auditované konsolidované účetní závěrce Accolade Holding, a.s.
- Hodnota čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu = tento ukazatel je definován v emisních podmínkách – Finanční závazky – Povinnost dodržovat finanční ukazatele Prospektu zelených dluhopisů zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem 6,937 % p.a. s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou 1 875 000 000 Kč splatnou v roce 2030 ISIN CZ0003570608. Ukazatel hodnoty čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu by neměl být vyšší než 47,5 %. **K 31. prosinci 2025 je ukazatel hodnoty čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu splněn**. Výpočet hodnoty čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu je ověřován společností BDO Audit s.r.o. v rámci auditu konsolidované účetní závěrky za skupinu a je zveřejněn v auditované konsolidované účetní závěrce Accolade Holding, a.s.

- Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům = tento ukazatel je definován v emisních podmínkách - Finanční závazky - Povinnost dodržovat finanční ukazatele Prospektu zelených dluhopisů zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem 6,937 % p.a. s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou 1 875 000 000 Kč splatnou v roce 2030 ISIN CZ0003570608. Ukazatel poměru vlastního kapitálu k celkovým aktivům by neměl být nižší než 25 %. **K 31. prosinci 2025 je ukazatel poměru vlastního kapitálu k celkovým aktivům splněn.** Výpočet ukazatele poměru vlastního kapitálu k celkovým aktivům je ověřován společností BDO Audit s.r.o. v rámci auditu konsolidované účetní závěrky za skupinu a je zveřejněn v auditované konsolidované účetní závěrce Accolade Holding, a.s.

Společnost je povinna splnit následující ukazatele pro svou druhou emisi dluhopisů:

- Ukazatel LTV (Loan to Value) = tento ukazatel je definován v emisních podmínkách – Finanční závazky – Povinnost dodržovat finanční ukazatele Prospektu zelených dluhopisů zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem 6,875 % ročně s celkovou nominální hodnotou až do 2 500 000 000 Kč splatnými v roce 2031 ISIN CZ0003576159. Indikátor LTV by neměl být vyšší než 65 %. **K 31. prosinci 2025 je ukazatel LTV splněn.** Výpočet ukazatele LTV je ověřován společností BDO Audit s.r.o. v rámci auditu konsolidované účetní závěrky za skupinu a je zveřejněn v auditované konsolidované účetní závěrce Accolade Holding, a.s.
- Hodnota čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu = tento ukazatel je definován v emisních podmínkách – Finanční závazky – Povinnost dodržovat finanční ukazatele Prospektu zelených dluhopisů zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem 6,875 % p.a. s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou 2 500 000 000 Kč splatnou v roce 2031 ISIN CZ0003576159. Indikátor čisté zajištěné a strukturálně vyšší hodnoty dluhu by neměl být vyšší než 47,5 %. **K 31. prosinci 2025 je ukazatel hodnoty čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu splněn.** Výpočet hodnoty čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu je ověřován společností BDO Audit s.r.o. v rámci auditu konsolidované účetní závěrky za skupinu a je zveřejněn v auditované konsolidované účetní závěrce Accolade Holding, a.s.
- Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům = tento ukazatel je definován v emisních podmínkách - – Finanční závazky – Povinnost dodržovat finanční ukazatele Prospektu zelených dluhopisů zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem 6,875 % p.a. s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou 2 500 000 000 Kč splatnou v roce 2031 ISIN CZ0003576159. Ukazatel poměru vlastního kapitálu k celkovým aktivům by neměl být nižší než 25 %. **K 31. prosinci 2025 je ukazatel poměru vlastního kapitálu k celkovým aktivům splněn.** Výpočet ukazatele poměru vlastního kapitálu k celkovým aktivům je ověřován společností BDO Audit s.r.o. v rámci auditu konsolidované účetní závěrky za skupinu a je zveřejněn v auditované konsolidované účetní závěrce Accolade Holding, a.s.

### 3. PŘEHLED TRANSAKČÍ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

#### Pohledávky za spřízněnými osobami

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025 (pohledávka)	31. PROSINCE 2025 (závazek)
Jistina	4 287 931	0
Nevyplacené úroky	83 376	0
<b>Celková částka</b>	<b>4 371 307</b>	<b>0</b>
Krátkodobé	317 413	0
Dlouhodobé	4 053 894	0
<b>Celková částka</b>	<b>4 371 307</b>	<b>0</b>

Prostředky získané z emise dluhopisů byly půjčeny skupině (Accolade Holding, a.s.) na základě úvěrových smluv.

#### Accolade Holding, a.s. (pohledávky)

- nominální úroková sazba 7,54 % p.a.
- konečné datum splácení je 31. prosince 2030
- nominální úroková sazba 7,3 % p.a.
- konečné datum splácení je 31. prosince 2031

Krátkodobá část půjček se spřízněnými stranami se týká jistiny a úroků splatných do 12 měsíců.

S pohledávkami nejsou spojena žádná úvěrová rizika (ECL). Na základě pravidelného vyhodnocování závazných finančních ukazatelů souvisejících s emisí dluhopisů popsanych v bodě 2.2 přílohy výše neexistují žádné pochybnosti o splacení pohledávky poskytnuté skupině.

Půjčka od Accolade Holding, a.s. společnosti byla poskytnuta před vydáním dluhopisů na financování běžných provozních aktivit.

#### Accolade Holding, a.s. (splacené)

- nominální úroková sazba 7,54 % p.a.
- konečné datum splácení je 30. června 2030

Platba vůči Accolade Holding, a.s. byla konečně splacena 21. září.

Veškeré služby mezi spřízněnými osobami jsou poskytovány za odměnu za obvyklých tržních podmínek.

### 4. INFORMACE O ČINNOSTECH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvíjí žádnou výzkumnou a vývojovou činnost.

Společnost v aktuálním ani předchozím účetním období neinvestovala žádné významné investice do hmotných ani nehmotných dlouhodobých aktiv.

### 5. INFORMACE O ČINNOSTECH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNÍCH-PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost, stejně jako celá skupina Accolade Holding, jejíž je součástí, dodržuje platné právní předpisy, zohledňuje zásady ochrany životního prostředí a aktivně monitoruje dopady své činnosti na životní prostředí.

Chceme jít příkladem v podnikání i společenské odpovědnosti. Součástí naší firemní kultury je být důvěryhodným a odpovědným partnerem a dobrým sousedem.

## 6. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení se nenalézají v žádném střetu zájmů ve vztahu k činnosti společnosti, jejím obchodním partnerům ani k přijímání rozhodnutí.

### Výbor pro audit

Členy výboru pro audit jsou:

- Ing. Jana Fialová
- Ing. Tomáš Procházka
- Ing. Adam Hyršíl

V účetním období 2025 nebyla proti společnosti vedena žádná významná soudní ani jiná právní řízení.

Celkové náklady na služby auditora za účetní období od 6. února do 31. prosince 2025 činily 471 900 Kč. Tato částka zahrnuje odměnu za povinný audit zahajovací rozvahy a pololetní finanční zprávy včetně účetní závěrky ve výši 193 600 Kč a ostatní poradenství ve výši 278 300 Kč.

Tato výroční finanční zpráva komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a aktuální ekonomické situaci společnosti.

## 7. VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ K 31. PROSINCI 2025

Výroční finanční zpráva za období od 6. února do 31. prosince 2025 obsahuje účetní závěrku a přílohu sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU, které poskytují komplexní a úplný popis výsledků hospodaření společnosti.

Klíčovou aktivitou v uplynulém roce byla emise dluhopisů, která naplnila účel společnosti. Prostředky z emise dluhopisů jsou ve skupině použity na financování nebo refinancování nových a/nebo stávajících způsobilých zelených projektů v oblasti nemovitostí. Způsobilé zelené projekty budou vykazovat jasné přínosy pro životní prostředí. Tyto přínosy jsou určeny tzv. zelenými způsobilými kritérii definovanými v Rámci zeleného financování, která jsou v souladu s taxonomií EU. Tato činnost je důležitá pro naplnění dlouhodobé strategie skupiny.

Účetní závěrka a příloha za období 6. února – 31. prosince 2025 sestavené v souladu se standardy IFRS ve znění přijatém EU jsou uvedeny v příloze 1 této finanční zprávy.

## 8. OČEKÁVANÝ VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ A NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V následujícím roce bude společnost realizovat další výplaty kupónů v souvislosti s emisí dluhopisů. Prostředky na výplatu kupónů bude společnost získávat z úvěrů poskytnutých skupině, jak je uvedeno v prospektu dluhopisu. Předpokládané výsledky skupiny jsou velmi uspokojivé, není pochyb o včasném získání dostatečného množství peněžních prostředků a o tom, že není ohrožena související výplata úrokových nákladů držitelům dluhopisů.

Tento předpoklad je v souladu s dlouhodobým obchodním modelem společnosti a naplňuje tak účel, pro který byla společnost založena.

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení výroční finanční zprávy nedošlo k žádné události, která by významně ovlivnila finanční situaci společnosti a skupiny. Po skončení účetního období nedošlo k žádným dalším událostem, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejněných informací v samostatné mezitímní účetní závěrce.

## 9. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU

Výroční finanční zpráva za období od 6. února do 31. prosince 2025 byla vypracována za předpokladu, že společnost bude i nadále fungovat jako nepřetržitě fungující podnik.

## 10. ZPRÁVA AUDITORA

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

## Zpráva nezávislého auditora

Jedinému společníkovi společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 225 67 062 (dále „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato účetní závěrka se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. 12. 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 v souladu s IFRS EU.

#### 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 našeho názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### Návratnost poskytnutých zápůjček

Společnost Accolade Finco Czech 2, s.r.o. vykázala k 31. prosinci 2025 zápůjčky mateřské společnosti ve výši 4 371 307 tis. Kč (viz související doplňující a vysvětlující informace uvedeny v bodě 10 přílohy účetní závěrky).

V rámci auditu jsme zvážili, zda má mateřská společnost k datu a v období do data zprávy auditora dostačující prostředky pro naplnění záměru řádného splácení úroků a jistiny z poskytnutých zápůjček zápůjčky a také plnění finančních kovenantů vyplývajících z prospektu vydaných dluhopisů. Posoudili jsme vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti a obdrželi jsme od ní potvrzení záměru dostát svým smluvním závazkům. Součástí získaného potvrzení je též prohlášení o plnění finančních kovenantů vyplývajících z prospektu vydaných dluhopisů.

Vyhodnotili jsme vhodnost a dostatečnost informací v příloze účetní závěrky související s těmito hlavními záležitostmi auditu.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán 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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Výbor pro auditu odpovídá za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti a systém účinnosti vnitřní kontroly.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně

zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán a výbor pro audit Společnosti 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 ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutární orgán 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**

### **Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014**

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 nás dne 30. 6. 2025 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme prvním rokem.

#### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 27. 4. 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční 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 statutárního orgánu Společnosti

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených ve výroční finanční 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 finanční zprávě je ve všech významných 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 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 nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme 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 závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML,

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

## Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za období končící 31. 12. 2025 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

### Statutární auditor odpovědný za zakázku

Jana Hubáčková je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Praha, 27. dubna 2026

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:




Ing. Jana Hubáčková

evidenční číslo 2501

## 11. PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává výroční finanční zpráva za období od 6. února do 31. prosince 2025 věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace a výsledků hospodaření emitenta. Zpráva také obsahuje popis významných událostí, které se odehrály během vykazovaného období, a jejich dopad na účetní závěrku a popis hlavních rizik a nejistot pro následující období, stejně jako popis transakcí se spřízněnými osobami které významně ovlivňují výsledky hospodaření emitenta, a poskytuje poctivý přehled těchto požadovaných informací.

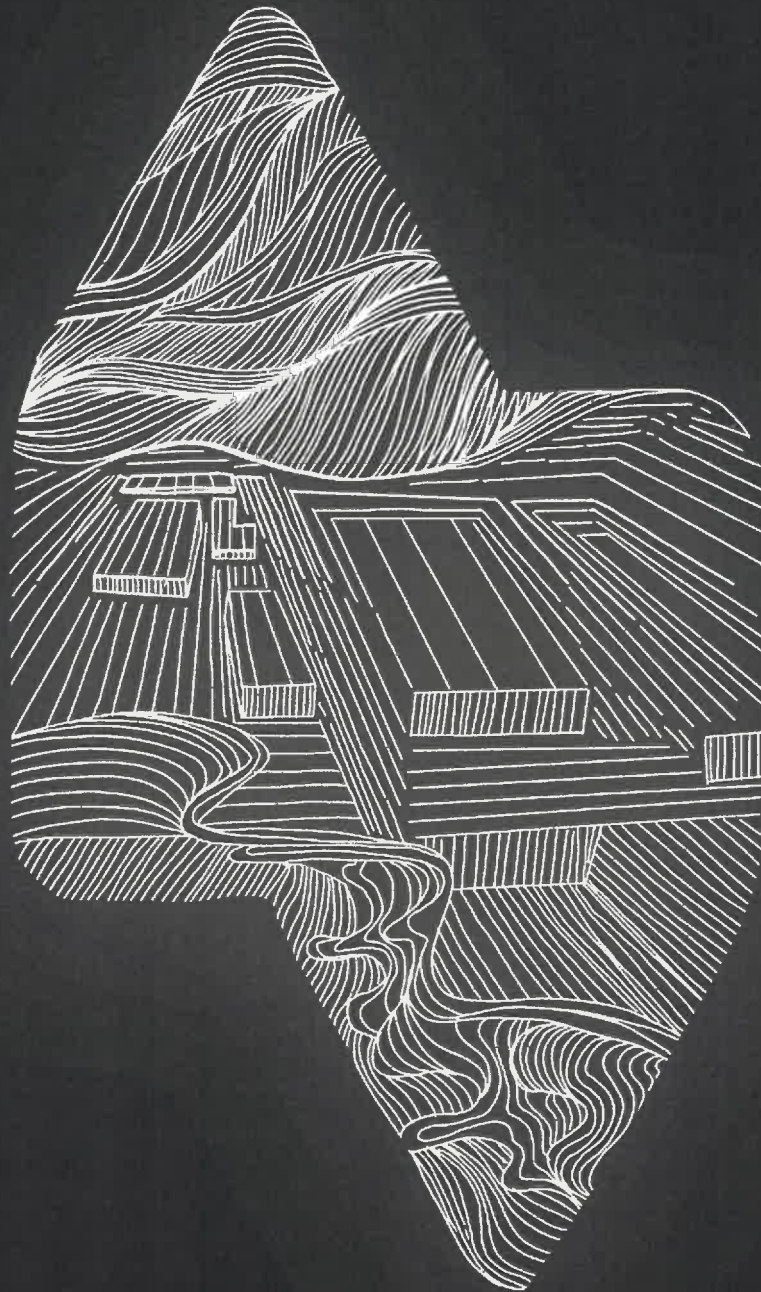
Tato výroční finanční zpráva byla připravena a schválena k vydání dne 27. dubna 2026.



Milan Kratina

Jednatel společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

## **12. PŘÍLOHA 1: FINANČNÍ VÝKAZY A POZNÁMKY ZA OBDOBÍ OD 6. ÚNORA DO 31. PROSINCE 2025 PŘIPRAVENÉ V SOULADU SE STANDARDY IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU**



## **ACCOLADE FINCO CZECH 2, S.R.O.**

Účetní závěrka za období 6. února – 31. prosince 2025 připravené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ 6. ÚNORA – 31. PROSINCE 2025**

(tis. Kč)	Bod	31. PROSINCE 2025
Výnosy		0
Náklady na výnosy	7	-861
<b>Hrubý zisk</b>		<b>-861</b>
<b>Zisk z provozní činnosti</b>		<b>-861</b>
Výnosy z úroků	7,10	149 155
Úrokové náklady	7,11	-144 616
Kurzové zisky a ztráty		23
Ostatní finanční výnosy a náklady		-14
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>3 687</b>
Daně z příjmu	13	-158
<b>VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ</b>		<b>3 529</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>		<b>0</b>
<b>CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ</b>		<b>3 529</b>

*Příloha na stranách 27 až 42 jsou nedílnou součástí těchto finančních výkazů.*

## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2025

(tis. Kč)	Bod	31. PROSINCE 2025
<b>AKTIVA</b>		
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>		
Pohledávky za spřízněnými osobami	10	4 053 895
Odložená daňová pohledávka	13	308
<b>CELKOVÁ DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>		<b>4 054 203</b>
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky a peněžení ekvivalenty	8	76
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	14	0
Pohledávky za spřízněnými osobami	10	317 413
<b>CELKOVÁ KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>		<b>317 489</b>
<b>CELKOVÁ AKTIVA</b>		<b>4 371 691</b>

(tis. Kč)	Bod	31. PROSINCE 2025
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
Základní kapitál	12	24
Zisk (ztráta) za dané období		3 529
<b>CELKOVÝ KAPITÁL</b>		<b>3 553</b>
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY</b>		
Úvěry a výpůjčky	10,11	4 065 533
<b>CELKOVÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>4 065 533</b>
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>		
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15	196
Úvěry a výpůjčky	11	301 944
Splatná daň z příjmů	13	466
<b>CELKOVÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>302 606</b>
<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL</b>		<b>4 371 691</b>

*Příloha na stranách 27 až 42 jsou nedílnou součástí těchto finančních výkazů.*

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

(tis. Kč)	Základní kapitál	Čistý výsledek tohoto období	Celkový vlastní kapitál
Zůstatek k 6. únoru 2025	0	0	0
Základní kapitál	24		24
Zisk (ztráta) za dané období		3 529	3 529
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>3 529</b>	<b>3 529</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2025</b>	<b>24</b>	<b>3 529</b>	<b>3 553</b>

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

(tis. Kč)	Bod	31. PROSINCE 2025
Zisk za období po zdanění	7	3 529
Úroky za rok	10	-4 539
Nezaplacená daň	13	158
Zvýšení/(snížení) obchodních a dalších závazků	9	196
Další nefinanční operace	10	-103
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>-760</b>
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	10	-4 288 007
Příjem z úroků z pohledávek od spřízněných stran a ostatních	10	65 855
<b>Čisté peněžní toky z investičních aktivit</b>		<b>-4 222 152</b>
Výnosy z emise dluhopisů	11	4 287 898
Splátka úroků z vydaných dluhopisů	11	-65 034
Výnosy z pohledávek za spřízněnými osobami	9	100
Nárůst peněžních prostředků v souvislosti s pohybem ve vlastním kapitálu	12	24
<b>Čisté peněžní toky z finančních aktivit</b>		<b>4 222 988</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>76</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>8</b>	<b>76</b>

Příloha na stranách 27 až 42 jsou nedílnou součástí těchto finančních výkazů

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

### OBSAH

1. VYKAZUJÍCÍ JEDNOTKA .....	28
2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU .....	29
3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ.....	29
4. POUŽITÍ NOVÝCH A UPRAVENÝCH STANDARDŮ.....	29
4.1. Nové standardy, interpretace a změny přijaté od 1. ledna 2025 .....	29
4.2. Nové standardy, interpretace a změny, které dosud nenabýly .....	30
5. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY.....	32
6. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY .....	32
6.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	32
6.2. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky .....	32
6.3. Záloha a ostatní krátkodobá aktiva.....	33
6.4. Znehodnocení finančních aktiv .....	33
6.5. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky .....	33
6.6. Finanční aktiva a závazky .....	33
6.7. Vlastní kapitál.....	33
6.8. Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé.....	34
6.9. Daně .....	34
6.10. Transakce v cizích měnách.....	34
7. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT .....	35
8. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY.....	35
9. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY .....	36
10. ÚDAJE O VZTAZÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	37
11. EMITOVANÉ DLUHOPISY .....	38
12. ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	39
13. DANĚ .....	40
14. ZÁLOHY A OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA.....	40
15. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A OSTATNÍ ZÁVAZKY .....	41
16. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	41
17. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK.....	41
18. PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI.....	42

## 1. VYKAZUJÍCÍ JEDNOTKA

### Struktura a identifikace společnosti

Společnost Accolade Finco Czech 2, s.r.o. (dále jen „Společnost“) je společností s ručením omezeným založenou a registrovanou v České republice se sídlem na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Společnost vznikla 6. února 2025 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 418562.

Identifikační číslo (IČ): 22567062

Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, obytných i nebytových prostor. V současnosti se společnost této činnosti aktivně neúčastní.

Společnost byla založena za účelem vydávání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování.

Skupinou Accolade (dále jen „skupina“ nebo „skupina Accolade“ nebo „skupina Accolade Holding“) se rozumí Společnost, jediný vlastník Accolade Holding, a.s. a dceřiné společnosti Společnosti nebo jediného vlastníka Accolade Holding, a.s., neboť struktura skupiny se může v průběhu času měnit v důsledku akvizic a prodejů. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že se do skupiny nezahrnuje fond Accolade, podfond Accolade ani žádný jiný Fond nebo podfond či jeho podfond, žádná jejich dceřiná společnost ani žádná společnost zahrnutá do majetku fondu Accolade, podfondu Accolade ani žádného jiného fondu nebo podfondu či jeho podfondu, pokud se tyto subjekty v budoucnu nestanou dceřinými společnostmi jediného akcionáře Accolade Holding, a.s.

### Vlastnictví

K 31. prosinci 2025 byla vlastnická struktura společnosti následující:

Společnost	Sídlo	Podíl na základním kapitálu
<b>Accolade Holding, a.s.</b> IČ: 28645065 oddílu B vložka 19102 vedená Městským soudem v Praze	Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika	100%

### Statutární orgán

Jednatel	Datum
Milan Kratina	6. února 2025
Zdeněk Šoustal	6. února 2025

### Skuteční vlastníci

Skuteční vlastníci kontrolního subjektu jsou:

- Mgr. Milan Kratina s 50% podílem v kontrolní entitě
- Ing. Zdeněk Šoustal s 50% podílem v kontrolní entitě.

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

### Informace o nezávislém auditorovi

Účetní závěrka společnosti byla ověřena nezávislým auditorem, společností BDO Audit s.r.o.

## 2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU

Účetní závěrka za období od 6. února do 31. prosince 2025 byla sestavena za předpokladu, že Společnost bude i nadále fungovat jako nepřetržitě fungující podnik.

## 3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ

### Prohlášení o souladu

Společnost sestavuje účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií. Tato účetní závěrka byla sestavena jako samostatná za období od 6. února do 31. prosince 2025.

Níže jsou popsány významné účetní zásady použité při sestavování účetní závěrky. Tyto účetní zásady byly ve všech významných ohledech důsledně uplatňovány ve všech vykazovaných obdobích.

### Oceňovací báze

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

### Funkční měna a měna vykazování

Údaje uvedené v účetní závěrce jsou vykazovány v korunách českých (Kč), což je funkční a měna vykazování společnosti. Všechny hodnoty byly zaokrouhleny na celé tisíce (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak.

### Reportování podle segmentů

Veškeré příjmy jsou generovány v rámci České republiky a společnost nerozděluje své aktivity do různých provozních segmentů. Příjmy jsou výhradně finanční povahy a pocházejí z finančních nástrojů, které jsou podrobněji popsány Příloze.

## 4. POUŽITÍ NOVÝCH A UPRAVENÝCH STANDARDŮ

### 4.1. Nové standardy, interpretace a změny přijaté od 1. ledna 2025

Pro roční vykazovací období začínající od 1. ledna 2025 jsou následující nově účinné požadavky:

- Nedostatek směnlivosti (Novela IAS 21)

Tyto úpravy neměly žádný vliv na účetní závěrku společnosti.

#### Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Dne 15. srpna 2023 vydala rada IASB směrnici Nedostatečná směnitelnost, kterou se mění standard IAS 21 Dopady změn směnných kurzů (dále jen "úpravy"). Úpravy vznikly na základě podání, které obdržel Výbor pro interpretace IFRS a které se týká stanovení směnného kurzu v případě dlouhodobé směnitelné neschopnosti. IAS 21 před Úpravami neobsahoval výslovné požadavky na stanovení směnného kurzu, když měna není směnitelná za jinou měnu, což vedlo k rozmanitosti v praxi.

Úpravy zavádějí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy ne. Úpravy vyžadují, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, pokud dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

Následující ilustrativní příklady byly vydány během roku 2025 bez data účinnosti:

#### Ilustrativní příklady o nejistotách v reportování finančních výkazů

Dne 28. listopadu 2025 vydala IASB dokument Zveřejňování informací o nejistotách ve finančních výkazech – ilustrativní příklady, který novelizoval několik účetních standardů IFRS tak, aby obsahovaly ilustrativní příklady ukazující, jak mohou společnosti aplikovat účetní standardy IFRS při vykazování dopadů nejistot ve svých finančních výkazech. Ilustrativní příklady jsou doprovodné materiály k účetním standardům IFRS a nemají datum účinnosti. IASB vydala téměř finální návrh ilustrativních příkladů v červenci 2025.

Společnost tyto ilustrativní příklady zvážila při přípravě finančních výkazů. Žádné další úpravy v prezentaci nebo požadavky na zveřejnění nebyly identifikovány.

## 4.2. Nové standardy, interpretace a změny, které dosud nenabýly účinnosti

Rada IASB vydala řadu standardů, úpravy standardů a interpretací, které jsou účinné v budoucích účetních obdobích a které se společnost rozhodla předčasně nepřijmout.

Následující změny ve standardech jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026:

- Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)
- Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Následující změny ve standardech jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2027:

- IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Společnost v současnosti posuzuje dopad těchto nových účetních standardů a změn.

### Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

V reakci na záležitosti, které byly předloženy Výboru pro interpretace IFRS, jakož i na záležitosti, které vyvstaly během přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 po implementaci, vydala rada IASB v květnu 2024 Úpravy ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Úpravy upravují následující požadavky IFRS 9 a IFRS 7:

Odúčtování finančních závazků

- Odúčtování finančních závazků vypořádaných elektronickými převody.

Klasifikace finančních aktiv

- Prvky úroků v základním úvěrovém režimu (pouze stanovení jistiny a úroků – "test SPPI")
- Smluvní podmínky, které mění načasování nebo výši smluvních peněžních toků
- Finanční aktiva s funkcemi bez postihu
- Investice do smluvně propojených nástrojů.

Zveřejnění informací

- Investice do kapitálových nástrojů označených za reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku.
- Smluvní podmínky, které by mohly změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy mohou významně ovlivnit způsob, jakým účetní jednotky účtují o odúčtování finančních závazků a jak jsou finanční aktiva klasifikována.

### Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Úpravy IFRS 9 a IFRS 7)

Dne 18. prosince 2024 vydala rada IASB úpravy, jejichž cílem je zlepšit vykazování finančních dopadů smluv o elektřině závislých na přírodě, které jsou často strukturovány jako smlouvy o nákupu elektřiny (PPA).

Smlouvy o elektřině závislé na přírodě pomáhají společností zabezpečit dodávky elektřiny z větrných a solárních zdrojů energie. Vzhledem k tomu, že množství elektřiny vyrobené v rámci těchto smluv se může lišit v závislosti na nekontrolovatelných faktorech souvisejících s povětrnostními podmínkami, současné účetní požadavky nemusí adekvátně zachycovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společnosti. V reakci na to rada IASB stanovila cílené úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování za účelem zlepšení zveřejňování těchto smluv v účetní závěrce. Změny zahrnují:

- vyjasnění uplatňování požadavků na "vlastní použití",
- Povolení zajišťovacího účetnictví, pokud jsou tyto smlouvy používány jako zajišťovací nástroje; a
- Přidání nových požadavků na zveřejňování informací, které investorům umožní pochopit dopad těchto smluv na finanční výkonnost a peněžní toky společnosti.

### **IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce**

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce nahrazuje IAS 1 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce.

IFRS 18, který rada IASB zveřejnila 9. dubna 2024, stanoví významné nové požadavky na způsob prezentace účetních závěrek, se zvláštním důrazem na:

- výkaz zisků a ztrát, včetně požadavků na předkládání povinných mezisoučtů. IFRS 18 zavádí požadavky na položky výnosů a výdajů, které mají být ve výkazu zisků a ztrát klasifikovány do jedné z pěti kategorií. Výsledkem této klasifikace jsou uvedeny určité mezisoučty, například součet všech položek výnosů a nákladů v provozní kategorii tvořící nový povinný mezisoučet "provozního zisku nebo ztráty".
- Agregace a rozčlenění informací, včetně zavedení obecných zásad pro to, jak by měly být informace agregovány a rozčleněny v účetních závěrkách.
- Zveřejňování informací související s měřítky výkonnosti definovanými managementem (MPM), což jsou měřítka finanční výkonnosti založená na celkovém nebo mezisoučtu vyžadovaném účetními standardy IFRS s provedenými úpravami (např. "upravený zisk nebo ztráta"). Účetní jednotky budou povinny zveřejnit MPM v účetní závěrce se zveřejněnými informacemi, včetně sesouhlasení MPM s nejbližším součtem nebo mezisoučtem vypočteným v souladu s účetními standardy IFRS.

Cílem rady IASB při zveřejňování IFRS 18 je zlepšit srovnatelnost a transparentnost vykazování výkonnosti společností. IFRS 18 také vedl k malým změnám výkazu o peněžních tocích.

IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce bude mít za následek významné následné změny účetních standardů IFRS, včetně IAS 8 Základy sestavování účetní závěrky. I když IFRS 18 nebude mít žádný vliv na vykazování a oceňování položek v konsolidované účetní závěrce, očekává se, že bude mít významný vliv na vykazování a zveřejňování určitých položek. Tyto změny zahrnují kategorizaci a mezisoučty ve výkazu zisků a ztrát, agregaci/členění a označování informací a zveřejňování ukazatelů výkonnosti definovaných managementem.

### **IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování**

Dne 9. května 2024 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování.

Zainteresované strany požádaly radu IASB, aby povolila dceřiné společnosti, která podává zprávy mateřské společnosti, která ve své konsolidované účetní závěrce uplatňuje účetní standardy IFRS, aby ve své vlastní účetní závěrce používala účetní standardy IFRS se sníženými požadavky na jejich zveřejňování. S ohledem na tuto zpětnou vazbu přidala rada IASB do svého výzkumného plánu projekt, který má dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti snížit požadavky na zveřejňování informací. Projekt vyvrcholil vydáním standardu IFRS 19, který umožňuje způsobilým dceřiným společnostem uplatňovat snížené požadavky na zveřejňování a zároveň uplatňovat požadavky na vykazování, oceňování a vykazování podle účetních standardů IFRS.

Například podle IFRS 19 by účetní jednotka, která má transakce v rozsahu působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, neuplatnila požadavky na zveřejnění podle IFRS 2.44–52, které jsou rozsáhlé. Místo toho by účetní jednotka zveřejnila pouze informace obsažené v odstavcích 31–34 IFRS 19, které zahrnují popis dohod o úhradách vázaných na akcie, počet a vážený průměr realizačních cen akciových opcí, způsob, jakým účetní jednotka oceňuje reálnou hodnotu transakcí s úhradami vázanými na akcie, a další obecné informace o transakcích v rozsahu působnosti IFRS 2.

Jako představu o rozsahu snížení požadavků na zveřejňování informací lze uvést, že IFRS 2 v současné době obsahuje 991 slov v požadavcích na zveřejňování, zatímco IFRS 19 obsahuje pouze 250 slov týkajících se zveřejňování podle IFRS 2.

Kritéria způsobilosti pro účetní jednotku k použití IFRS 19 jsou:

- Účetní jednotka je dceřiným podnikem (jak je definováno v Dodatku A standardu IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka);
- Subjekt nemá veřejnou odpovědnost; a
- Účetní jednotka má nejvyšší nebo zprostředkující mateřský podnik, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití a je v souladu s účetními standardy IFRS.

Subjekt má veřejnou odpovědnost, pokud:

- Jeho dluhové nebo kapitálové nástroje jsou obchodovány na veřejném trhu nebo je v procesu vydávání takových nástrojů pro obchodování na veřejném trhu; nebo
- Drží aktiva ve svěřenecké funkci pro širokou skupinu cizích uživatelů jako jednu ze svých hlavních činností.

## 5. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu se standardy IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo zásadní účetní odhady a úsudky, které mají významný dopad na částky vykázané v účetní závěrce a v její příloze. Tyto odhady a úsudky se průběžně prověřují a jsou založeny na zkušenostech z minulosti a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z podstaty zřídka rovnají příslušným skutečným výsledkům.

Sestavení účetní závěrky v souladu se standardy IFRS vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykazovanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků i na informace uvedené v příloze a na zveřejněné podmíněné závazky k datu účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by v budoucích obdobích vyžadovaly významnou úpravu účetní hodnoty dotčených aktiv nebo závazků.

Neexistují žádné odhady a předpoklady, které by měly významný vliv na částky vykázané v účetní závěrce nebo by mohly způsobit významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v příštím účetním období.

## 6. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

### 6.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost v pokladně, vklady u bank. Účetní hodnota je shodná s nominální hodnotou.

Výkaz peněžních toků v části o peněžních tocích z provozní činnosti byl připraven nepřímou metodou, při níž je čistý zisk za rok upraven o dopady nepeněžních transakcí, aktuálních nebo odložených příjmů a plateb z minulých či budoucích provozních peněžních příjmů a plateb, a položek příjmů a výdajů souvisejících s peněžními toky z investičních nebo finančních aktivit. Výkaz peněžních toků v části o peněžních tocích z investičních a finančních aktivit byl připraven přímou metodou, podle níž jsou zveřejňovány hlavní kategorie hrubých peněžních příjmů a plateb.

Ekvivalenty hotovosti představují krátkodobá likvidní aktiva, která lze snadno převést na známou částku hotovosti. Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních aktivit jsou vykazovány ve výkazu peněžních toků bez kompenzace.

### 6.2. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky se vykazují v původní fakturované hodnotě včetně daně z přidané hodnoty a ostatních daní z prodeje a snížené o opravné položky k pochybným pohledávkám. Účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek klasifikovaných v zůstatkové hodnotě se blíží reálné hodnotě.

Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky neobsahují významnou složku financování, protože jsou splatné obvykle do 30 dnů od data vystavení faktury, rozhodně ne déle než do 12 měsíců

### 6.3. Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva

Účetní hodnota záloh a ostatních krátkodobých aktiv klasifikovaných v zůstatkové hodnotě se blíží reálné hodnotě.

Ostatní krátkodobá aktiva představují náklady příštích období, které se vztahují k obdobím po datu účetní závěrky.

### 6.4. Znehodnocení finančních aktiv

Společnost zjišťuje výši opravné položky na snížení rizika pomocí modelu očekávané kreditní ztráty ("ECL") pro finanční aktiva měřená v amortizované nákladové ceně, především poskytnuté půjčky. Opravné položky úvěrům se určují na základě očekávaných ztrát na úvěrech za 12 měsíců. Pokud dojde k výraznému zvýšení úvěrového rizika, společnost uznává očekávané úvěrové ztráty za celou dobu života (tj. očekávané úvěrové ztráty vyplývající ze všech možných nesplácení během očekávané životnosti finančního nástroje). Výše očekávaných kreditních ztrát se aktualizuje při každém datu vykazování, aby odrážela změny úvěrového rizika od počátečního uznání příslušného finančního instrumentu.

Při každém datu sestavení rozvahy společnost hodnotí, zda nedošlo k poklesu v ocenění finančního aktiva měřeného v amortizované pořizovací hodnotě. K poklesu ocenění finančního aktiva dojde, pokud nastane jedna nebo více událostí, které mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s tímto finančním aktivem. Společnost považuje za pokles ocenění finančního aktiva, pokud:

- (a) finanční aktivum nebo jeho významná část je více než 90 dní po splatnosti; nebo
- (b) proti dlužníkovi byla zahájena právní řízení, jejichž výsledek nebo proces může ovlivnit schopnost dlužníka splatit dluh; nebo
- (c) proti dlužníkovi byla zahájena insolvenční řízení nebo jiné podobné řízení podle cizího práva, což může vést k vyhlášení bankrotu, a žádost o zahájení takového řízení nebyla zamítnuta nebo nebyla pozastavena do 30 dnů od zahájení (b) a (c) jsou považovány za "nesplácení"); nebo
- (d) pravděpodobnost nesplácení dlužníka se zvyšuje o 100 % oproti předchozímu hodnocení; nebo (e) jiné významné události vyžadující individuální posouzení (např. změny v externím hodnocení hlavních úvěrových rizik).

### 6.5. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Závazky z obchodního styku a ostatní závazky se vykazují v původní fakturované hodnotě. Účetní hodnota závazků z obchodního styku a ostatních závazků klasifikovaných v zůstatkové hodnotě se blíží reálné hodnotě.

Závazky z obchodního styku a ostatní závazky neobsahují významnou složku financování, protože jsou splatné v krátkodobém horizontu, rozhodně ne déle než do 12 měsíců.

### 6.6. Finanční aktiva a závazky

Úvěry a půjčky, závazek z emitovaných dluhopisů jsou klasifikovány jako finanční aktiva a závazky prvotně vykázané a oceněné v zůstatkové hodnotě. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě metodou efektivní úrokové míry (EIR). Úrokové výnosy a náklady a kurzové zisky a ztráty a snížení hodnoty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty.

Zůstatková hodnota se vypočítá s ohledem na případný diskont nebo prémii při pořízení a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry. Amortizace EIR je zahrnuta do finančních nákladů ve výkazu zisku a ztráty.

Společnost odúčtuje finanční aktivum nebo závazek v okamžiku, kdy jsou její smluvní práva nebo povinnosti k peněžním tokům splněny, zrušeny nebo zaniknou. Případný zisk nebo ztráta z odúčtování se rovněž vykazuje ve výkazu zisku a ztráty.

### 6.7. Vlastní kapitál

Základní kapitál představuje výši kapitálu zapsanou v rejstříku akcionářů a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k emisi základního kapitálu, s výjimkou případů podnikových kombinací, se vykazují ve výkazu zisku a ztráty jako odpočet výnosů po odečtení daně.

## 6.8. Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Společnost vykazuje aktiva a závazky ve výkazu o finanční pozici na základě krátkodobosti či dlouhodobosti.

Aktivum je krátkodobé, pokud:

- se očekává, že bude realizováno nebo určeno k prodeji či spotřebě v běžném provozním cyklu
- je drženo především za účelem obchodování
- se očekává, že bude realizováno do 12 měsíců od účetního období
- jde o peněžní prostředky nebo peněžní ekvivalenty, pokud není omezena jejich směna nebo jejich použití k úhradě závazku po dobu nejméně 12 měsíců po skončení účetního období

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je krátkodobý, pokud:

- se očekává, že bude vypořádán v běžném provozním cyklu
- je držen především za účelem obchodování
- má být vypořádán do 12 měsíců po skončení účetního období
- neexistuje bezpodmínečné právo odložit vypořádání závazku nejméně o 12 měsíců po skončení účetního období

Společnost klasifikuje všechny ostatní závazky jako dlouhodobé.

Odložené daňové pohledávky a závazky se klasifikují jako dlouhodobé pohledávky a závazky.

## 6.9. Daně

Krátkodobé pohledávky a závazky z daně z příjmů za účetní období se oceňují ve výši, v níž se očekává, že bude finančním úřadem vrácena nebo mu bude zaplacená. Pro výpočet se používají daňové sazby a daňové zákony, které jsou uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu účetní závěrky v zemích, kde Společnost působí a vytváří zdanitelný příjem.

Náklad na daň z příjmů se vypočítá pomocí zákonné daňové sazby a na základě čistého zisku za rok zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně neodčitelné náklady a nezdanitelné příjmy (např. tvorba a rozpuštění neodčitelných rezerv, výdaje na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odpočty (daňová ztráta, náklady vynaložené na projekty výzkumu a vývoje) a úlevy na dani z příjmů.

Odložená daňová pohledávka/závazek se vypočítává rozvahovou závazkovou metodou a odráží čisté daňové dopady přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků pro účely finančního výkaznictví a pro účely výpočtu daně z příjmů za období, kdy došlo k jejich zrušení. Účetní závěrka byla sestavena před konečným výpočtem daně z příjmů, účetní jednotka vykazuje rezervu na daň z příjmů.

## 6.10. Transakce v cizích měnách

Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách byly přepočteny závěrečným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly byly zahrnuty do finančních výnosů a nákladů.

## 7. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT

### Výnosy

Společnost ve zveřejněném období nevytvořila žádné výnosy.

### Náklady

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Poradenské služby	861
Ostatní výnosy/náklady	0
<b>Celkem</b>	<b>861</b>

### Finanční náklady

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	144 613
Náklady na úroky z úvěrů ve skupině	3
Ostatní finanční náklady	26
<b>Celkem</b>	<b>144 642</b>

Podrobnější informace o úrokových nákladech z vydaných dluhopisů uvedeny v bodě 11 přílohy.

### Finanční výnosy

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Výnosy z úroků z úvěrů ve skupině	149 140
Ostatní úrokové výnosy	15
Ostatní finanční výnosy	20
<b>Celkem</b>	<b>149 175</b>

Podrobnější informace o úrokových výnosech z úvěrů ve skupině jsou uvedeny v bodě 10 přílohy.

### Kumulativní dopad devizových zisků/ztrát

Kumulativní dopad zisku/ztráty z je 23 tisíc Kč

## 8. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Peněžní prostředky v bance	76
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>76</b>

Bankovní zůstatky jsou k dispozici na vyžádání. Hotovost se skládá z prostředků držených na běžných bankovních účtech denominovaných v CZK. Společnost vyhodnotila potenciální znehodnocení hotovosti uložené u banky jako velmi nízké vzhledem k zveřejněným úvěrovým rizikům externími ratingovými agenturami; proto vedení společnosti posoudilo očekávané úvěrové ztráty odhadnuté vůči zůstatkům na bankovním účtu jako nepodstatné.

## 9. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy	Závazky k příbuzným stranám	Pohledávky souvisejících stran	Celkem (netto)
<b>K 6. únoru 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY</b>	<b>-4 222 864</b>	<b>-100</b>	<b>4 222 168</b>	<b>-796</b>
<i>Nová čerpání</i>	<i>-4 292 898</i>	<i>-100</i>	<i>4 429 692</i>	<i>136 694</i>
<i>Splátky</i>	<i>5 000</i>	<i>0</i>	<i>-141 669</i>	<i>-136 669</i>
<i>Placené úroky</i>	<i>65 034</i>	<i>0</i>	<i>-65 855</i>	<i>-821</i>
<b>NEPENĚŽNÍ TOKY</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>103</b>
<i>Zápočty/postoupení</i>	<i>0</i>	<i>103</i>	<i>0</i>	<i>103</i>
<i>Ostatní nepeněžní toky (FX)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>ÚROKY ZA DANÝ ROK</b>	<b>-144 613</b>	<b>-3</b>	<b>149 140</b>	<b>4 524</b>
<b>K 31. prosinci 2025</b>	<b>-4 367 477</b>	<b>0</b>	<b>4 371 308</b>	<b>3 831</b>

Čistý zisk finančních aktiv je 149 140 tis. Kč.

Čistá ztráta za finanční závazky činí 133 616 tis. Kč.

Finanční aktiva (půjčka poskytnutá skupině) viz bod 10 přílohy.

Finanční závazky (dluhopisy) viz bod 11 přílohy.

Společnost drží finanční aktiva a závazky, které nesou úroky. Příjmy z úroků a náklady na úroky vzniklé z těchto nástrojů jsou uvedeny níže.

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Poskytnuté půjčky (zůstatek na konci roku)	4 371 308
Termínovaný vklad (zůstatek na konci roku)	0
<b>Úročená finanční aktiva</b>	<b>4 371 308</b>
<b>Příjmy z úroků</b>	<b>149 155</b>
Přijaté půjčky (zůstatek na konci roku)	0
Dluhopisy vydané (zůstatek na konci roku)	4 367 477
<b>Úročené finanční závazky</b>	<b>4 367 477</b>
<b>Úrokové náklady</b>	<b>144 616</b>

Ostatní finanční aktiva a závazky negenerují úrokové náklady ani příjmy.

## 10. ÚDAJE O VZTAZÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### Pohledávky za spřízněnými osobami

(tis. Kč)	31. PROSINCE	31. PROSINCE
	2025	2025 (splatné)
	(pohledávky)	
Jistina	4 287 931	0
Úrok	83 376	0
<b>Celková částka</b>	<b>4 371 307</b>	<b>0</b>
Krátkodobé	317 413	0
Dlouhodobé	4 053 895	0
<b>Celková částka</b>	<b>4 371 307</b>	<b>0</b>

Prostředky získané z emise dluhopisů byly skupině (Accolade Holding, a.s.) půjčeny na základě smluv o půjčce.

#### Accolade Holding, a.s. (pohledávky mateřské společnosti)

- nominální úroková sazba 7,54 % p.a.
- konečné datum splácení je 31. prosince 2030
- nominální úroková sazba 7,3 % p.a.
- konečné datum splácení je 31. prosince 2031

Krátkodobá část se týká úroků splatných až do 12 měsíců.

Neexistují žádná úvěrová rizika (ECL) spojená s pohledávkami. Na základě pravidelného hodnocení povinných finančních ukazatelů souvisejících s vydáváním dluhopisů, popsanych v Příloze 2.2 Výroční finanční zpráva, není pochyb o splácení pohledávek poskytnutých skupině.

Půjčka od Accolade Holding, a.s. společnosti byla poskytnuta před vydáním dluhopisů na financování běžných provozních aktivit.

#### Accolade Holding, a.s. (splatné)

- nominální úroková sazba 7,54 % p.a.
- konečné datum splácení je 30. června 2030

Závazek vůči Accolade Holding, a.s. byla zcela splacena dne 21. Zář 2025.

Veškeré služby mezi spřízněnými osobami jsou poskytovány za odměnu za obvyklých tržních podmínek.

## 11. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Společnost vydala pětileté prioritní dluhopisy (ISIN:CZ0003570608) kryté finanční zárukou Accolade Holding, a.s. ve jmenovité hodnotě 1 875 000 000 Kč k 3. dubnu 2025. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 000 Kč a úroková sazba je pevně 6,937 % p.a. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Finanční záruka od společnosti Accolade Holding, a.s. je stanovena do výše 2 850 000 000 Kč.

Úroky jsou vypláceny pololetně od 3. října 2025.

Společnost by mohla dluhopisy splatit předčasně k 3. dubna 2029 k 3. října 2029, avšak nemá v úmyslu tak učinit.

Emisní náklady snížily nominální hodnotu dluhopisů a jsou součástí efektivní úrokové sazby (EIR) vypočítané na 7,5018 %. Za právní a konzultační služby jsou účtovány náklady. Většina nákladů souvisí se správou emise dluhopisů v České spořitelně, Československé obchodní bance, Komerční bance a spolumanažerem je Conseq Investment Management.

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Nominální hodnota	1 875 000
Nevyplacené úroky	35 801
Náklady na emisi	-33 488
<b>Celkové dluhopisy</b>	<b>1 877 313</b>
Krátkodobé	130 069
Dlouhodobé	1 747 244
<b>Celkové dluhopisy</b>	<b>1 877 313</b>

Krátkodobá část dluhopisů se týká úroků splatných až do 12 měsíců.

Podmínkou vydání dluhopisů je splnění finančních ukazatelů vypočtených z konsolidovaných výsledků mateřské společnosti Accolade Holding, a.s. Konsolidovaná účetní závěrka a požadované finanční ukazatele se připravují a zveřejňují pololetně a ročně.

Společnost je povinna splnit tyto ukazatele:

- Ukazatel LTV (Loan to Value)
- Hodnota čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu
- Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům

Tyto ukazatele lze použít k vyhodnocení efektivnosti činnosti skupiny Accolade Holding a její schopnosti použít zisk na splácení dluhu, kapitálových výdajů a požadavků na pracovní kapitál.

Společnost dále vydala pětileté prioritní dluhopisy (ISIN: CZ0003576159) kryté finanční zárukou Accolade Holding, a.s. ve jmenovité hodnotě 2 500 000 000 Kč k 2. říjnu 2025. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 10 000 000 Kč a úroková sazba je pevně 6,875 % p.a. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Finanční záruka od společnosti Accolade Holding, a.s. je stanovena do výše 3 750 000 000 Kč.

Úroky jsou vypláceny pololetně od 2. dubna 2026.

Společnost by mohla dluhopisy splatit předčasně k 2. říjnu 2030, avšak nemá v úmyslu tak učinit.

Emisní náklady snížily nominální hodnotu dluhopisů a jsou součástí efektivní úrokové sazby (EIR) vypočítané na 7,4423 %. Jedná se zejména o náklady za právní a konzultační služby. Většina nákladů souvisí se správou emise dluhopisů v České spořitelně, Československé obchodní bance, Komerční bance a spolumanážerem je PPF banka a Raiffeisenbank.

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Nominální hodnota	2 500 000
Nevyplacené úroky	43 776
Náklady na emisi	- 48 613
<b>Celkové dluhopisy</b>	<b>2 495 163</b>
Krátkodobé	171 875
Dlouhodobé	2 323 288
<b>Celkové dluhopisy</b>	<b>2 495 163</b>

Krátkodobá část dluhopisů se týká úroků splatných až do 12 měsíců.

Podmínkou vydání dluhopisů je splnění finančních ukazatelů vypočtených z konsolidovaných výsledků mateřské společnosti Accolade Holding, a.s. Konsolidovaná účetní závěrka a požadované finanční ukazatele se připravují a zveřejňují pololetně a ročně.

Společnost je povinna splnit tyto ukazatele:

- Ukazatel LTV (Loan to Value)
- Hodnota čistého zajištěného a strukturálně nadřazeného dluhu
- Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům

Tyto ukazatele lze použít k vyhodnocení efektivnosti činnosti skupiny Accolade Holding a její schopnosti použít zisk na splácení dluhu, kapitálových výdajů a požadavků na pracovní kapitál.

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Částky vyplacené do 1 roku	301 944
Částky vyplácené v období od 1 do 3 let	603 888
Částky vyplacené mezi 3–5 lety	2 413 853
Částky vyplacené po 5 letech	2 585 938
<b>Celkové dluhopisy</b>	<b>5 905 623</b>

## 12. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Název mateřské společnosti	Podíl na základním kapitálu	31. PROSINCE 2025
Accolade Holding, a.s.	100%	24

Výše vkladu jediného společníka Společnosti Accolade Holding, a.s. připadající na jeho podíl je 24 000 Kč a byl plně splacen. Accolade Holding a.s. je konečnou kontrolující stranou a připravuje konsolidovanou účetní závěrku, do které je zahrnuta společnost Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

Během tohoto období nedošlo ke změně podílu na základním kapitálu. Společnost nenesé žádné jiné kapitálové požadavky kromě tří výše uvedených ukazatelů.

Společnost nenabyla žádný vlastní podíl.

## 13. DANĚ

Porovnání efektivních nákladů na daň z příjmu vypočítaných podle zákonné sazby a skutečných nákladů na daň z příjmu za období končící 31. prosince 2025 je následující

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Účetní zisk před zdaněním daní z příjmu	3 687
V zákonné sazbě 21 %	773
Přechodné rozdíly	308
Trvalé rozdíly	-466
<b>Náklady na daň z příjmu</b>	<b>158</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>4,3%</b>

Přechodný rozdíl se týká dluhopisů a představuje rozdíl mezi daňovou hodnotou závazku podle platných právních předpisů a účetní hodnotou v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry („EIR“).

Neexistuje žádná daň spojená s ostatními komplexními příjmy, protože ostatní komplexní příjmy neobsahují žádné transakce.

Celkové rozdělení daňových nákladů:

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Běžná daň ze zisku za rok	466
Úprava za nedostatečné rezervy v předchozích obdobích	0
<b>Běžná daň celkem</b>	<b>466</b>
Vznik a zrušení přechodných rozdílů	-308
Vykázání dříve nevykázaných odložených daňových pohledávek	0
<b>Odložená daň celkem</b>	<b>-308</b>
<b>Celkové daňové náklady</b>	<b>158</b>

Pohyby na účtu odložené daně:

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
<b>K 6. únoru</b>	<b>0</b>
Vykázáno ve výkazu zisku a ztráty	308
Vykázáno v ostatním úplném výsledku hospodaření	0
Vzniklé při podnikové kombinaci	0
<b>K 31. prosinci</b>	<b>308</b>

## 14. ZÁLOHY A OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA

Vykazují se zde předplacené poradenské služby.

## 15. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A OSTATNÍ ZÁVAZKY

Zůstatek k 31. prosinci 2025 zahrnuje převážně mezifiremní závazky týkající se daňových služeb – vnitroskupinových poplatků.

Platby třetích stran jsou za právní služby.

(tis. Kč)	31. PROSINCE 2025
Mezifiremní závazky	191
Závazky třetích stran	5
<b>Celková částka</b>	<b>196</b>

Nejsou žádné nedoplatené zůstatky.

## 16. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné události, která by významně ovlivnila finanční situaci skupiny. Po skončení účetního období nedošlo k žádným dalším událostem, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejněných informací v samostatné účetní závěrce.

## 17. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Provoz společnosti je vystaven následujícím finančním rizikům:

### Měnové riziko

Měnové riziko není relevantní. Transakce společnosti jsou převážně v Kč.

### Úrokové riziko

Úrokové riziko je ve Společnosti zmírněno pevnými úrokovými sazbami u úvěrů, půjček mezi společnostmi a vydaných dluhopisů.

Obecně je cílem skupiny při řízení úrokového rizika snížit úrokové riziko kombinací finančních nástrojů, které fixují úrokové sazby dluhu, a sladěním podílu aktiv s pohyblivou sazbou se závazky s pohyblivou sazbou.

### Úvěrové riziko

Peněžní fond je uložen v solidní bance. Společnost vykazuje veškeré významné pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky. Společnost má pouze jednu významnou pohledávku vzniklou z titulu půjčky poskytnuté skupině.

Úvěrové riziko je řízeno na úrovni skupiny a skupina nemá žádné významné koncentrace úvěrového rizika. Výše expozice vůči jednotlivým protistranám podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován vedením.

Úvěrové riziko se posuzuje především v souvislosti s nájemci, kterým skupina pronajímá prostory ve svých objektech. Před uzavřením nájemní smlouvy je pomocí externích ratingových zpráv posouzena bonita nájemce. Kromě toho skupina provádí vlastní finanční analýzu nájemce, která je pak v budoucnu pravidelně prováděna v rámci procesu monitorování úvěrů.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní záruku nebo záruku mateřské společnosti zajišťující platby nájemného. Případně může být jako alternativní řešení stanovena kauce na nájemné.

Skupina by považovala za významné zvýšení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla v prodlení s platbou déle než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, považovalo by se to za selhání protistrany.

Skupina nabízí a prodává relativně malému počtu zákazníků s individuálně velkými hodnotami transakcí. Skupina provádí kontrolu bonity všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem), aby posoudila jejich úvěruschopnost a schopnost platit faktury v době jejich splatnosti. Zůstatek pohledávek, které nemají velké

společnosti, proto členové představenstva stále považují za pohledávky s nízkým rizikem selhání vzhledem k povaze kontrol, které se u nich provádějí, a proto je k těmto pohledávkám vytvořena poměrně malá opravná položka na pokrytí tohoto nízkého rizika nesplnění závazků.

Skupina obecně nepožaduje zajištění pohledávek, protože mnoho jejích zákazníků jsou velké, dobře zavedené společnosti. Skupina nezaznamenala žádné významné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v určitém odvětví nebo zeměpisné oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a členové představenstva neočekávají žádné významné ztráty z neplnění závazků ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly zajištěny.

#### **Likviditní riziko**

Likviditní riziko je omezené. Společnost nevykazuje žádné významné závazky kromě vydaných dluhopisů k 31. prosinci 2025. Vykázané závazky z obchodního styku a ostatní závazky se týkají zejména DPH, která byla uhrazena v lednu.

Likviditní riziko je spojeno s úvěrovým rizikem a závisí na schopnosti získat úroky z úvěru poskytnutého mateřské společnosti Accolade Holding, a.s. nebo jiným společnostem ve skupině. Inkaso těchto úroků nebo jiných peněžních prostředků od skupiny je vázáno na výplaty úroků z emitovaných dluhopisů. Neočekáváme, že by nám chyběla hotovost na splnění našich závazků vůči investorům.

#### **Tržní riziko**

Tržní riziko je nevýznamné, protože vývoj tržních hodnot finančních nástrojů nemá přímý dopad na ocenění finančních nástrojů vykázaných v účetní závěrce.

Za sledování řízení finančních rizik je odpovědný finanční ředitel skupiny. Tyto zásady jsou prováděny finančními útvary skupiny. Skupina má zásady pro řízení finančních prostředků a další postupy, které stanoví konkrétní pokyny pro řízení tržních rizik, jako je měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a likviditní riziko, a rovněž stanoví okolnosti, za kterých by bylo vhodné použít k jejich řízení finanční nástroje. Při posuzování účinnosti zajištění používá skupina kvalitativní a kvantitativní metody.

Politikou skupiny je udržovat silnou kapitálovou základnu, aby si udržela důvěru investorů, věřitelů a trhu, a udržovat dostatečné finanční zdroje pro zmírnění rizik a nepředvídaných událostí.

## **18. PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI**

Jednatel společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí účetní závěrka za období 6. února – 31. prosince 2025 společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o. podává věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti Společnosti a výhledu budoucího vývoje její finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti.

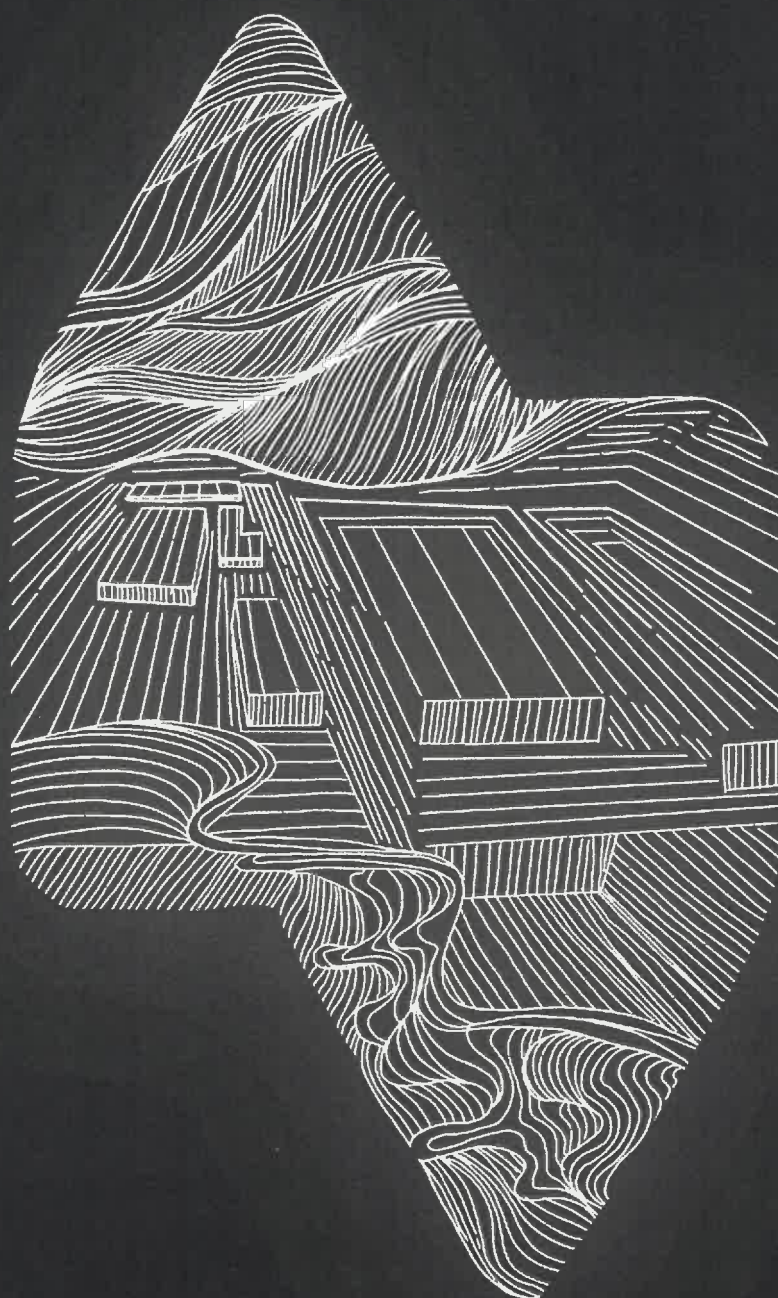
Datum: 27. dubna 2026



Milan Kratina

Jednatel společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

## 13. PŘÍLOHA 2: ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI SOUVISEJÍCÍMI STRANAMI



## **ACCOLADE FINCO CZECH 2, S.R.O.**

ZPRÁVA O VZTAZÍCH vyhotovená ke dni 31. prosinci 2025 statutárním orgánem společnosti

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Vypracovaná ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění („Zákon o obchodních korporacích“)

Ke dni 31. prosinci 2025

(dále jen „Zpráva o vztazích“)

Společnost **Accolade Finco Czech 2, s.r.o.**, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 225 67 062, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 418562 („Společnost“ nebo „Ovládaná osoba“), jakožto ovládaná osoba vypracovala v souladu s ustanovením § 82 Zákona o obchodních korporacích následující zprávu o vztazích Společnosti s propojenými osobami, a to za účetní období od 6. 2. 2025 do 31. 12. 2025 („Účetní období“)

### 1. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

V Účetním období byla ovládající osobou Společnosti:

**Accolade Holding, a.s.**, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 286 45 065, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 19102 („Accolade Holding, a.s.“ nebo „Ovládající osoba“), která byla jediným společníkem Společnosti a vlastnila 100% podíl ve Společnosti, na nějž připadá celý vklad do základního kapitálu Společnosti ve výši 24.000 Kč.

Skuteční majitelé Ovládající osoby jsou:

- a) Mgr. Milan Kratina s 50% podílem na Ovládající osobě; a
- b) Ing. Zdeněk Šoustal s 50% podílem na Ovládající osobě.

Ovládající osoba podrobuje jednotnému řízení další obchodní společnosti, se kterými tak ve smyslu § 79 Zákona o obchodních korporacích tvoří koncern Accolade. Existence tohoto koncernu byla v Účetním období uveřejněna ve smyslu § 79 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích.

### 2. OSTATNÍ OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Ovládající osoba byla v Účetním období ovládající osobou právnických osob, ve smyslu ustanovení § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích, jejichž seznam je uveden v Příloze č. 1 této Zprávy o vztazích.

(Ovládající osoba, Ovládaná osoba a ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou jako „Skupina“)

### 3. STRUKTURA VZTAHŮ VE SKUPINĚ

Podle sdělení Accolade Holding, a.s., v němž statutární orgán Společnosti dle svého vědomí neshledal žádnou neúplnost, je struktura vztahů mezi osobami ve Skupině v Účetním období uvedena v Příloze č. 2 této Zprávy o vztazích.

### 4. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY VE SKUPINĚ

Úloha ovládané osoby ve skupině spočívá v:

- a) Zajišťování výstavby; a/nebo
- b) správě a pronájmu vlastních nemovitostí; a/nebo
- c) zajišťování ekonomické a administrativní podpory pro společnosti v rámci Skupiny.

## 5. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání Společnosti je vykonáváno prostřednictvím rozhodování na valné hromadě Společnosti, kdy jediným společníkem Společnosti je Ovládající osoba.

## 6. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍM OVLÁDANÉ OSOBY, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ BEZPROSTŘEDNĚ PŘEDCHÁZEJÍCÍ ÚČETNÍMU OBDOBÍ, ZA NĚŽ SE ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZPRACOVÁVÁ

Vzhledem k tomu, že Společnost vznikla v průběhu Účetního období, nemohla za předcházející účetní období vykázat žádný vlastní kapitál.

Společnost neučinila v průběhu Účetního období na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou Ovládající osobou žádná odpovídající jednání, s výjimkou následujících:

- a) postoupení pohledávky z osoby ovládané stejnou Ovládající osobou vůči Ovládající osobě ve výši 23 536 327,76 Kč;
- b) Postoupení pohledávky z osoby ovládané stejnou Ovládající osobou vůči Ovládající osobě ve výši 31 155 439,00 Kč.

## 7. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI V RÁMCI SKUPINY

V Účetním období byly v rámci Skupiny platné smlouvy, jejichž přehled je uveden v Příloze č. 3 této Zprávy o vztazích.

## 8. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A ZHODNOCENÍ RIZIK, VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A SPOLEČNOSTMI VE SKUPINĚ

Veškerá jednání popsaná v bodě 6. této Zprávy o vztazích byla učiněna a smlouvy popsané v bodě 7. této Zprávy o vztazích byly uzavřeny za podmínek tržních a obvyklých v obchodním styku. Stejně tak byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto jednání a smluv nevznikla Společnosti žádná újma.

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že na základě důkladného zhodnocení úlohy Společnosti vůči Ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou Ovládající osobou, konstatuje, že:

- Společnosti neplynou žádné nevýhody plynoucí ze vztahů mezi Společností a Ovládající osobou a/nebo osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou; a že
- společnosti plynou výhody spočívající zejména v přístupu k administrativnímu, právnímu a finančnímu zázemí poskytovanému v rámci Skupiny, které by jinak Ovládaná osoba musela zajišťovat sama.

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že úloha Společnosti vůči Ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou Ovládající osobou nepředstavovala a nepředstavuje pro Společnost žádné riziko.

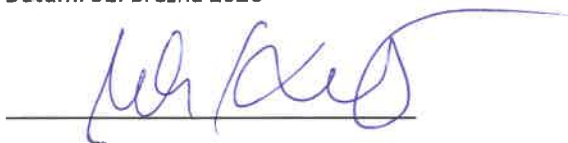
Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že v Účetním období nedošlo k žádnému ovlivnění chování Společnosti ze strany Ovládající osoby, které by rozhodujícím a významným způsobem ovlivnilo chování Společnosti k její újmě. Společnost prohlašuje, že jí nevznikla žádná újma a není tedy nutné posuzovat vyrovnání újm podle § 71 a 72 Zákona o obchodních korporacích.

## 9. PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že si není vědom skutečnosti, že by z jakéhokoliv právního jednání vznikla Společnosti v Účetním období majetková újma.

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že získal potřebné informace pro vypracování této Zprávy o vztazích, tuto Zprávu o vztazích sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a údaje v této Zprávě o vztazích uvedené jsou správné a úplné.

Datum: 31. března 2026



Milan Kratina

Jednatel společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

---

**PŘÍLOHA 1**  
**SEZNAM PRÁVNICKÝCH OSOB OVLÁDANÝCH OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU**

---

## PŘÍLOHA 1 - SEZNAM PRÁVNICKÝCH OSOB OVLÁDANÝCH OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

NÁZEV SPOLEČNOSTI	POZNÁMKA
Accolade Fund SICAV P.L.C.	
Accolade Capital Holding (Malta) Limited	
Accolade Investment Company Limited	Ovládaná skrze Accolade Capital Holding (Malta) Limited
Accolade, s.r.o.	
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 72, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 73, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 75, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ 77, s.r.o., člen koncernu	

Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

Výroční finanční zpráva včetně účetní závěrky za období od 6. února do 31. prosince 2025

V souladu se standardy IFRS ve znění přijatém EU

Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 81, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 84, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 85, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 86, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 87, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 89, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ 91, s.r.o.  
Accolade CZ 92, s.r.o.  
Accolade CZ 93, s.r.o.  
Accolade CZ 94, s.r.o.  
Accolade CZ 95, s.r.o.  
Accolade CZ 97, s.r.o.  
Accolade CZ 98, s.r.o.  
Accolade CZ 99, s.r.o.  
Accolade CZ 101, s.r.o.  
Accolade CZ 102, s.r.o.  
Accolade CZ 103, s.r.o.  
Accolade CZ 104, s.r.o.  
Accolade CZ 105, s.r.o.  
Accolade CZ 106, s.r.o.  
Accolade CZ 107, s.r.o.  
Accolade CZ 108, s.r.o.  
Accolade CZ 109, s.r.o.  
Accolade CZ 110, s.r.o.  
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu  
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu

Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Ovládaná skrze Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XXXII, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	Ovládaná skrze Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu	Ovládaná skrze Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu	
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Energy, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Finance Bochum, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Finance CZ s.r.o., člen koncernu	
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Finance Valencia, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Finance Venlo, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Financial Services, s.r.o., člen koncernu	
Accolade Finco Czech 1, s.r.o.	
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	
Accolade Portfolio F1, a.s., člen koncernu	Ovládaná skrze Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu
Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu	
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu	
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu	
Accolade PP 3, s.r.o., člen koncernu	
Accolade PP 4, s.r.o., člen koncernu	
Accolade PP 5, s.r.o., člen koncernu	
Accolade PP 7, s.r.o., člen koncernu	
Accolade PP 10, a.s.	
Accolade PP 11, a.s.	
Accolade PP 12, a.s.	
Accolade PP 13, a.s.	

Accolade Reality, s.r.o.

APH Park s.r.o.

B.A.W.D.F. s.r.o.

Ovládaná skrze Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu

Brno Airport Park, a.s.

Ovládaná skrze Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu

CZ6 Logimac s.r.o.

CZ7 Logimac s.r.o.

Draltadon HC10, s.r.o.

Industrial Center CR 10 s.r.o.

Ovládaná skrze Draltadon HC10, s.r.o.

Industrial Center CR 2 s.r.o.

Industrial Center CR 4 s.r.o.

LETIŠTĚ BRNO a.s.

Ovládaná skrze Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu

Parcely Býchory, s.r.o., člen koncernu

SPV red, s. r. o.

Accolade sp. z o.o.

Accolade Investment Poland sp. z o.o.

Accolade PL 41 sp. z o.o.

Accolade Energy Poland sp. z o.o.

Accolade PL 42 sp. z o.o.

Accolade PL 43 sp. z o.o.

Accolade PL 44 sp. z o.o.

Accolade PL 46 sp. z o.o.

Accolade PL 47 sp. z o.o.

Accolade PL 48 sp. z o.o.

Accolade PL 49 sp. z o.o.

Accolade PL 50 sp. z o.o.

Accolade PL 52 sp. z o.o.

Accolade PL 53 sp. z o.o.

Accolade PL IX sp. z o.o.

Accolade PL VI sp. z o.o.

Accolade PL XL sp. z o.o.

Accolade PL XVIII sp. z o.o.

Accolade PL XX sp. z o. o.

Accolade PL XXI sp. z o.o.

Accolade PL XXII sp. z o.o.

Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

Výroční finanční zpráva včetně účetní závěrky za období od 6. února do 31. prosince 2025

V souladu se standardy IFRS ve znění přijatém EU

Accolade PL XXIX sp. z o.o.  
Accolade PL XXVI sp. z o.o.  
Accolade PL XXVII sp. z o.o.  
Accolade PL XXX sp. z o.o.  
Accolade PL XXXI sp. z o.o.  
Accolade PL XXXII sp. z o.o.  
Accolade PL XXXIII sp. z o.o.  
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.  
Accolade PL XXXIX sp. z o.o.  
Accolade PL XXXV sp. z o.o.  
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.  
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o.  
PDC Industrial Center 204 sp. z o.o.  
PDC Industrial Center 213 sp. z o.o.  
PDC Industrial Center 253 sp. z o.o.  
Accolade Finco Slovakia 1, s.r.o.  
Accolade SK III, s.r.o.  
Accolade SK IV, s.r.o.  
Accolade SK V, s.r.o.  
Accolade SK VI, s.r.o.  
Accolade I d.o.o. *Ovládaná skrze Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu*  
Accolade II d.o.o. *Ovládaná skrze Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu*  
Accolade III d.o.o.  
Accolade SERV d.o.o.  
Accolade V d.o.o.  
Accolade VI d.o.o.  
Accolade VII d.o.o.  
ACCOLADE ALZ, S.L.  
ACCOLADE MURCIA, S.L.  
ACCOLADE SERV, S.L.  
ACCOLADE VITO, S.L.  
ALFAR SPV 2022, S.L.  
SERSAM SPV 2022, S.L.  
ACCOLADELIS, UNIPessoal LDA

AIFM 26, s.r.o.  
AIFM 27, s.r.o.  
AIFM 28, s.r.o.  
AIFM 29, s.r.o.  
AIFM 30, s.r.o.  
AIFM I, s.r.o.  
AIFM II, s.r.o.  
AIFM III, s.r.o.  
AIFM IV, s.r.o.  
AIFM IX, s.r.o.  
AIFM V, s.r.o.  
AIFM VI, s.r.o.  
AIFM VII, s.r.o.  
AIFM VIII, s.r.o.  
AIFM X, s.r.o.  
AIFM XI, s.r.o.  
AIFM XII, s.r.o.  
AIFM XIII, s.r.o.  
AIFM XIX, s.r.o.  
AIFM XV, s.r.o.  
AIFM XVI, s.r.o.  
AIFM XVII, s.r.o.  
AIFM XVIII, s.r.o.  
AIFM XX, s.r.o.  
AIFM XXI, s.r.o.  
AIFM XXII, s.r.o.  
AIFM XXIII, s.r.o.  
AIFM XXIV, s.r.o.  
AIFM XXV, s.r.o.  
Accolade PL 51 sp. z o.o.  
Accolade PL VII sp. z o.o.  
Accolade PL XI sp. z o. o.  
Accolade PL XII sp. z o. o.  
Accolade PL XXV sp. z o.o.  
AIFM PL I sp. z o.o.

Accolade Finco Czech 2, s.r.o.

Výroční finanční zpráva včetně účetní závěrky za období od 6. února do 31. prosince 2025

V souladu se standardy IFRS ve znění přijatém EU

AIFM PL II sp. z o.o.  
AIFM PL III sp. z o.o.  
AIFM PL IV sp. z o.o.  
AIFM PL IX sp.z o.o.  
AIFM PL V sp. z o.o.  
AIFM PL VI sp. z o.o.  
AIFM PL VII sp. z o.o.  
AIFM PL VIII sp. z o.o.  
AIFM PL X sp. z o.o.  
AIFM PL XI sp. z o.o.  
AIFM PL XII sp. z o.o.  
AIFM PL XIII sp. z o.o.  
AIFM PL XIV sp. z o.o.  
AIFM PL XIX sp. z o.o.  
AIFM PL XV sp. z o.o.  
AIFM PL XVI sp. z o.o.  
AIFM PL XVII sp. z o.o.  
AIFM PL XX sp. z o.o.  
AIFM PL XXI sp. z o.o.  
AIFM PL XXIX sp. z o.o.  
AIFM PL XXII sp. z o.o.  
AIFM PL XXV sp. z o.o.  
AIFM PL XXVIII sp. z o.o.  
Knapton Sp. z o.o.  
LU GE XVII S.a r.l.  
LU GE XXIV S.a.r.l.  
LU GE XXVII S.a. r.l.  
LU GE 109 S a.r.l.  
Emmen Twins B.V.  
ACCOLADE SEV, S.L.  
ACCOLADE VAL, S.L.  
ACCOLADE BUR, S.L.  
AIFM SK I, s.r.o.  
AIFM SK II, s.r.o.

AIFM SK III, s.r.o.

AIFM NL I Coöperatief U.A.

ACCOLADE HU I Kft.

AIFM HU I Kft.

NMDI Hungary Kft.

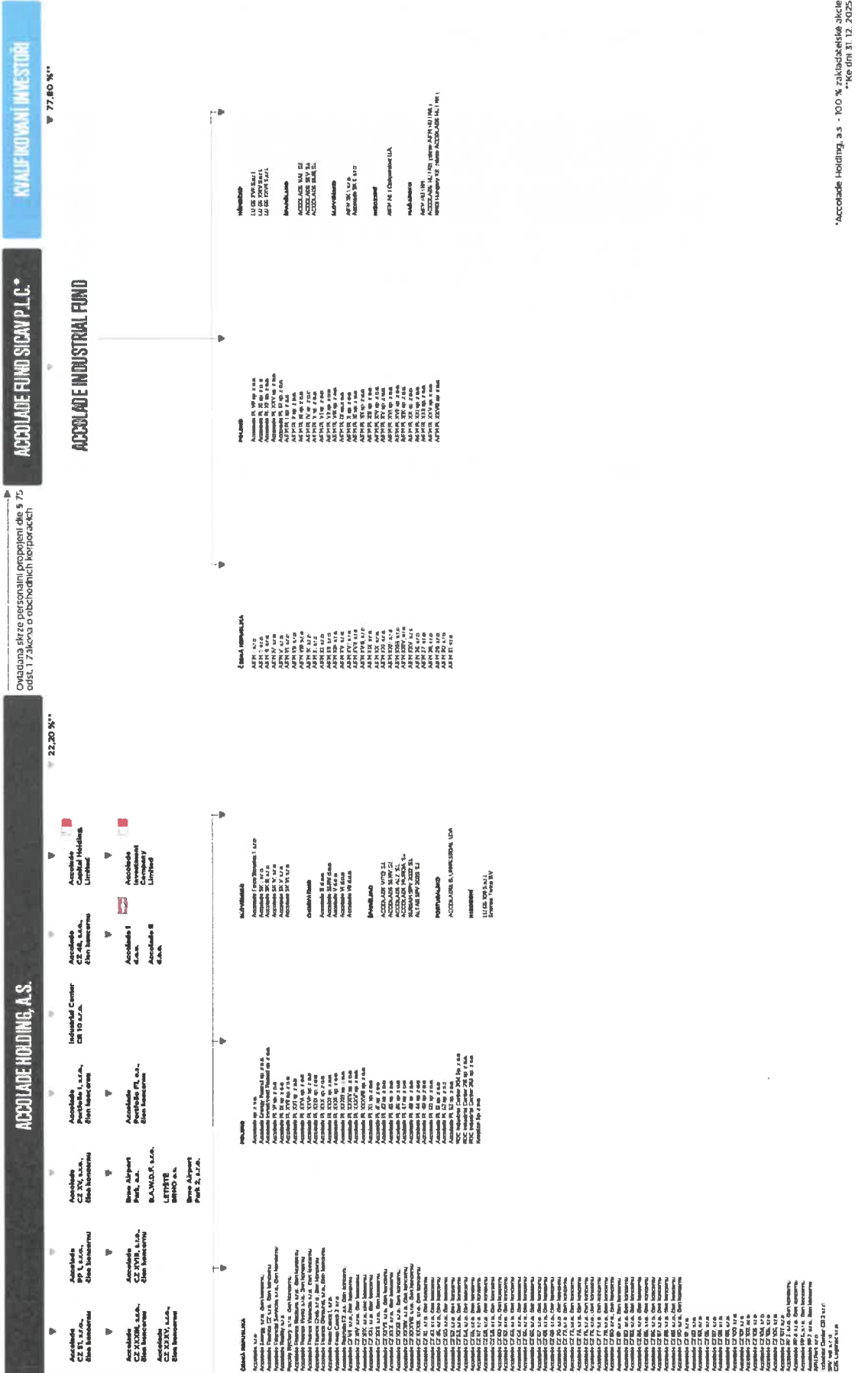
Ovládaná skrze AIFM HU I Kft.

Ovládaná skrze ACCOLADE HU I Kft.

**PŘÍLOHA 3 - PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI V RÁMCI SKUPINY**

SMLUVNÍ STRANA "A"	SMLUVNÍ STRANA "B"	SMLOUVY VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH DODATKŮ (POKUD BYLY PROVEDENY DODATKY VYHOTOVENY)
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Smlouva o postoupení pohledávky_05
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Smlouva o postoupení pohledávky_06
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	Accolade Holding, a.s.	Facility Agreement_250324
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	Accolade Holding, a.s.	Facility Agreement_250401
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	Accolade Holding, a.s.	Facility Agreement_251001
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	Accolade Holding, a.s.	Dohoda o započtení pohledávek

# PŘÍLOHA 2 - ORGANIZAČNÍ SCHEMA SKUPINY



\*Accolade Holding, a.s. - 100 % zajišťovatelé, zajiště  
\*\*ke dni 31.12.2025



**ACCOLADE HOLDING, A.S.**

[www.accolade.eu](http://www.accolade.eu)

**ČESKÁ REPUBLIKA**

Sokolovská 394/17  
186 00 Praha 8

[info@accolade.eu](mailto:info@accolade.eu)

**POLSKO**

Emilii Plater 53  
00-113 Varšava

[poland@accolade.eu](mailto:poland@accolade.eu)

**ŠPANĚLSKO**

Calle del Justicia 4, 1ºB  
46004 Valencia

[spain@accolade.eu](mailto:spain@accolade.eu)

**CHORVATSKO**

Slavonska avenija 1a  
10 000 Záhřeb

[info@accolade.eu](mailto:info@accolade.eu)

**MALTA**

Vision Exchange Building  
Territorials, Street Zone 1,  
Central Business District,  
Birkirkara CBD 1070 Malta

[info@accoladefunds.eu](mailto:info@accoladefunds.eu)