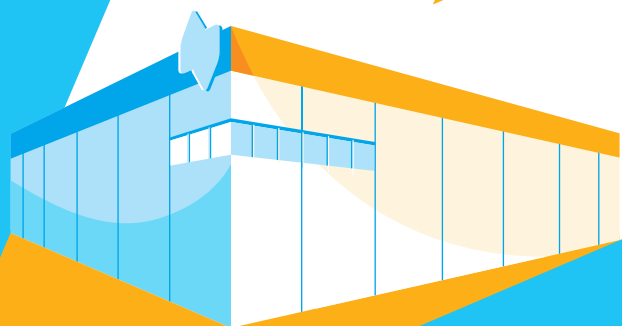


Konsolidovaná výroční zpráva 2025



Obsah

Úvodní slovo generálního ředitele	3
Stručný přehled za rok 2025	4
Představení společnosti Accolade	6
Accolade v Evropě	22
Případové studie	33
Zpráva o udržitelnosti	36
Dbáme na ochranu životního prostředí	42
Vytváříme prostředí, v němž rádi pracujeme	49
Řídíme se etickými principy	55
EU Taxonomie	59
DMA – Analýza dvojí významnosti	61
Návrhy do budoucna	74
Slovo závěrem	75
Finanční část	76
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka	80

Úvodní slovo generálního ředitele



Vážené zúčastněné strany,

rok 2025 byl pro Accolade mimořádně pestrý – a to v tom nejlepší smyslu. Navázali jsme na uplynulé úspěšné období dalším rozšiřováním působení napříč evropskými trhy, rozšířili jsme portfolio o nové parky a budovy, rostla celková pronajimatelná plocha i hodnota aktiv pod správou. Zároveň jsme naplno uplatnili svou expertizu v širším pojetí infrastruktury: investovali jsme nejen do svých průmyslových parků, ale i do jejich bezprostředního okolí – do silnic, cyklostezek a dalších prvků, které dělají z regionů lepší místo pro práci i život.

Výrazná byla i leasingová aktivita, zejména u nových smluv a expanzí, dařilo se také na poli akvizic. Struktura nájemců nadále potvrzuje dlouhodobý důraz na stabilní mix segmentů, s vyšším zastoupením výroby a retailu a e-commerce.

Rok 2025 byl ale i rokem diverzifikace. Diverzifikace pro nás přitom není jen obchodní strategie – je součástí identity Accolade. Stojí na neúnavné práci

kolegů a na naší schopnosti přitahovat nové talenty, klíčové posily a celá oddělení, která jsou pevným základem našeho podnikání.

Osobně jsem přesvědčen, že princip diverzifikace je v současné době prospěšný i mimo byznys. Vnímat rozmanitost jako příležitost, ne jako hrozbu. Nebát se vykročit za hranice známého. Poznávat odlišné pohledy na svět, respektovat je a inspirovat se jimi – protože z větší pestrosti vzniká jak odolnější portfolio, tak silnější společnost.

Rád bych v této výroční zprávě poděkoval všem, kdo nás na naší cestě provázejí – nájemcům, investorům, bankovním partnerům i lidem v regionech, kde působíme. Právě oni nám každý den potvrzují, že průmyslová infrastruktura není jen o halách. Je o příležitostech, pracovních místech a o tom, jakou roli chce Evropa hrát v globální ekonomice.

Přeji vám příjemné čtení.

S úctou
Milan Kratina
CEO, Accolade

Stručný přehled za rok 2025

RŮST V ROCE 2025

Skupina Accolade uzavřela rok 2025 s portfoliem čítajícím 64 parků v 8 zemích a 133 budovami. Celková spravovaná plocha dosáhla 3,82 milionu m² v hodnotě 3,86 miliardy EUR, přičemž ve výstavbě bylo dalších 439 300 m². V průběhu roku skupina úspěšně pronajala nebo obnovila nájemní smlouvy na ploše více než 384 000 m² a dokončila akvizice o celkové rozloze přes 142 000 m².

Dynamický rozvoj skupiny pokračoval na všech klíčových evropských trzích. V České republice převzala v březnu dokončenou budovu v Parku Ostrov North o rozloze přes 57 000 m² globální technologická společnost ZF Aftermarket, která zde zřídila distribuční centrum pro evropskou síť skupiny ZF. Hala vznikla na revitalizovaném brownfieldu, ještě téhož roku získala certifikaci BREEAM New Construction Outstanding a odnesla si titul Best of Realty 2025 v kategorii skladových a průmyslových areálů. V říjnu byla zahájena výstavba druhé etapy parku. V Parku Prague Airport II začala výstavba nové haly pro společnost Kuehne+Nagel, která nabídne přibližně 10 500 m² pronajimatelné plochy v přímé blízkosti Letiště Václava Havla. Rok

2025 přinesl dvě akvizice ve spolupráci s developerem GARBE. Akvizicí Parku České Budějovice za bezmála 2,5 miliardy Kč vstoupila skupina do Jihočeského kraje. Šlo o jednu z největších industriálních transakcí roku 2025 v ČR – areál po dokončení výstavby nabídne přes 230 000 m² pronajimatelných ploch. Na tuto spolupráci navázal vstup do Parku Klášterec nad Ohří II v Ústeckém kraji s přibližně 55 000 m² industriálních ploch.

V Polsku pokračoval rozvoj napříč čtyřmi regiony a portfolio se rozšířilo hned o pět nových projektů s celkovou plochou téměř 100 000 m² a hodnotou investic přesahující 100 milionů EUR. Ve Štětíně pokračuje rozvoj dvou lokalit – v novém Parku Szczecin Trzebusz II vzniká přes 25 500 m² nových ploch, Park Szczecin IV v ulici Lubczyńska pak rozšiřuje kapacity o dalších více než 13 000 m². Ve východním Polsku v rámci Parku Białystok III skupina investovala do svého dosud největšího projektu v regionu – vzniká zde přibližně 34 000 m², z velké části předobsazených nájemci z oblasti e-commerce, maloobchodu a smluvní logistiky. Rozvoj pokračuje ta-

ké v Kielcích, kde se tamní park rozrůstá o novou halu s plochou přes 13 000 m², a ve Świdniku, kde pro významného kurýrního operátora vzniká v Parku Lublin IV objekt s plochou přes 11 000 m².

V Bielsko-Bialé byl společně s fondem Conseq získán BTS areál o více než 20 000 m², plně pronajatý společností Aluprof. V Rzeszowě pak Accolade vstoupila do průmyslového parku Airport III s více než 33 000 m² prostor.

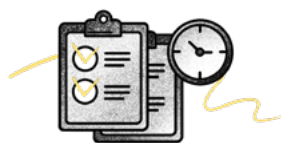
Accolade v roce 2025 investovala i do infrastruktury mimo své areály. V Plzni bylo dokončeno více než 100 milionů Kč investic do rekonstrukce 750 metrů dlouhého úseku ulice Ke Karlovu a do vzniku nové části ulice U Panasonicu propojující průmyslovou zónu Borská pole s městskou dopravní sítí – oba projekty jsou součástí rozvoje připravovaného Parku Pilsen Digital na brownfieldu bývalé Škody Plzeň. V Kojetíně Accolade financovala a projektovala výstavbu nové cyklostezky propojující Accolade Funds Park Kojetín s místním vlakovým nádražím. Nová trasa o délce bezmála 700 metrů se otevřela v říjnu 2025.

Stručný přehled za rok 2025



ZELENÉ DLUHOPISY

Accolade vstoupila v roce 2025 na trh se dvěma emisemi zelených dluhopisů navazujícími na úspěšnou premiéru z roku 2024. Dubnová emise dosáhla konečného objemu 1,875 miliardy Kč namísto původně plánované 1,25 miliardy, říjnová pak objemu 2,5 miliardy Kč. První s úrokovou sazbou 6,937 % p. a. cílila na institucionální investory, druhá se sazbou 6,875 % p. a. a jmenovitou hodnotou 10 000 Kč na dluhopis mířila i na retailové investory. Prostředky jsou určeny k financování zelených projektů splňujících přísná kritéria Green Financing Frameworku a evropské taxonomie.



POSÍLENÍ ORGANIZAČNÍ STRUKTURY

Stávající Energy tým prošel v roce 2025 výraznou proměnou: sloučením s novým týmem ESG a Sustainability vznikl Sustainability Department, který nově zastřešuje energetický management, strategii udržitelnosti, data i reporting pod jednou střechou. Do čela ESG a Sustainability agendy nastoupil Strahinja Mladenović, zkušený odborník z EY a PwC s desetiletou praxí v oblasti environmentálního inženýrství. Vedle toho Accolade rozšířila organizační strukturu o zcela nové Commercial Department – mezinárodní tým posilující přímý kontakt s nájemci a vyjednávání nájemních podmínek na klíčových trzích.



ZELENÉ ÚVĚRY

Skupina Accolade podepsala v lednu 2025 s Českou spořitelnou a ČSOB úvěrové smlouvy na více než 2 miliardy Kč určené k financování výstavby v parcích Ostrov North a Ostrov South. Smlouvy o financování byly uzavřeny se silným důrazem na environmentální, sociální a správní otázky a při dodržení zásad taxonomie EU.



EY PODNIKATEL ROKU 2024

V březnu 2025 převzali Milan Kratina a Zdeněk Šoustal titul EY Podnikatel roku 2024 České republiky v jubilejním 25. ročníku soutěže pořádané pod záštitou prezidenta republiky. Porota ocenila mimo jiné jejich přínos v oblasti revitalizace brownfieldů a vytváření nových příležitostí pro podnikání a zaměstnanost v regionech. Oba spolumajitelé v červnu reprezentovali Českou republiku na světovém finále v Monaku.

Představení společnosti Accolade



Představení společnosti Accolade

Accolade Holding, a. s., (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 23. prosince 2010. Sídli na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika a její identifikační číslo je 28645065. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze (Česká republika), oddíl B, vložka 19102. Základní kapitál společnosti činil 2,4 milionu Kč a tvořilo jej 24 kmenových akcií na jméno, každá o jmenovité hodnotě 100 000 Kč.



Vlastníci



CZ

MILAN KRATINA

Generální ředitel, člen představenstva od 26. března 2018

Milan Kratina založil skupinu Accolade v roce 2011 a od základů ji rozvinul v silného poskytovatele moderních průmyslových objektů sloužících firmám v oblasti elektronického obchodování, výroby a logistiky.

V roce 2014 spoluzaložil fond Accolade Industrial Fund, který nyní čítá více než 3 500 investorů. Pod vedením Milana Kratiny, absolventa brněnských práv, se společnost Accolade stala významnou silou v oblasti průmyslové infrastruktury v Evropě a od svých českých počátků expandovala do Polska, na Slovensko, do Španělska, Německa, Nizozemska, Chorvatska a Maďarska. Milan Kratina v současné době vlastní 50 % akcií společnosti Accolade Holding, a. s.



CZ

ZDENĚK ŠOUSTAL

Člen představenstva od 30. ledna 2019

Zdeněk Šoustal včas rozpoznal potenciál investic do průmyslové infrastruktury a finančně i osobně podpořil Milana Kratiny při zakládání vlastního podniku.

Díky svým podnikatelským zkušenostem se stal vedle Kratiny důležitou hybnou silou růstu skupiny. V současnosti se zaměřuje na strategické řízení a udržování vztahů s klíčovými partnery. Zdeněk Šoustal vlastní 50% podíl ve společnosti Accolade Holding, a. s.

Vedení společnosti



CZ

LUKÁŠ RÉPAL

Chief Operating Officer (COO)

S rozsáhlými profesními zkušenostmi na trhu průmyslových a komerčních nemovitostí, doplněnými o významné zkušenosti s řízením velkých realitních projektů v Dubaji, se Lukáš ujal funkce provozního ředitele skupiny (COO). Hlavní náplní jeho práce je vést obchodní a strategické řízení se zaměřením na rozvoj zahraničních trhů. Kromě toho je zodpovědný za to, aby klíčové činnosti, jako je rozvoj lokalit, nové investice, lidské zdroje a marketing, fungovaly tak, jak mají.



CZ

JIŘÍ STRÁNSKÝ

Head of Development

Jiří se v minulosti podílel na desítkách významných stavebních projektů po celé České republice a po získání zkušeností v oblasti komerčního developmentu se přesunul k průmyslu. Ve společnosti Accolade se mu podařilo vytvořit mladý a vysoce efektivní tým, který významně přispěl k růstu společnosti. I díky nim mohou nájemníci využívat špičkové lokality a výstavbu na klíč od A do Z.



CZ

TOMÁŠ HANÁČEK

Head of Business Development

Tomáš má dlouholeté zkušenosti z různých odvětví finančnictví. Od budování finančních a technologických startupů až po správu financí a financování podnikového sektoru a financování největších evropských bankách. Proto vede tým, který má na starosti péči o naše investory, kteří se spolu s fondem Accolade rozhodli podpořit růst moderního průmyslu v Evropě.



CZ

TOMÁŠ PROCHÁZKA

Chief Financial Officer (CFO), člen dozorčí rady

Díky bohatým zkušenostem s řízením obchodu s financováním komerčních nemovitostí pro významnou evropskou banku v České republice a na Slovensku pro něj bylo bezproblémovým přechodem převzít v roce 2018 funkci finančního ředitele skupiny (CFO). Finance, účetnictví a financování projektů jsou pod Tomášovým vedením v perfektním stavu.



CZ

JITKA BORTLÍČKOVÁ

Group Legal Counsel

Díky rozsáhlým zkušenostem v oblasti právní ochrany nemovitostí je Jitka příkladem vedení, které zajišťuje komplexní právní dohled v celé Evropě a podporuje expanzi společnosti Accolade v oblasti průmyslových a logistických nemovitostí. Její odborné znalosti zahrnují zastupování předních evropských realitních subjektů a řízení právních rámců pro strategické akvizice a společné podniky.



PL

JOANNA SINKIEWICZ

Group Commercial Director

Joanna má bohaté zkušenosti v oboru nemovitostí a hraje klíčovou roli při prosazování strategických cílů společnosti. Je pověřena důležitým úkolem optimalizovat obchodní strategie a podporovat trvalé vztahy s klienty a partnery za účelem dosažení cílů společnosti. Její odpovědnost zahrnuje dohled nad projekty z hlediska správy aktiv na všech trzích, kde společnost Accolade působí.



CZ

EDUARD PIÑOS

Chief Marketing Officer (CMO)

Eduard Piños, který má téměř 20 let zkušeností s globální marketingovou strategií, vede marketingové aktivity společnosti Accolade a zajišťuje konzistentní určování pozice značky (tzv. brand positioning) a expanzi na evropském trhu. Jelikož vedl nadnárodní týmy a kampaně pro globální značky, přináší hluboké znalosti o mezinárodních trzích a diverzifikovaných cílových skupinách. Jeho odborné znalosti v oblasti strategického marketingu a zapojení investorů podporují udržitelný růst společnosti Accolade v sektoru průmyslových a logistických nemovitostí.



HR

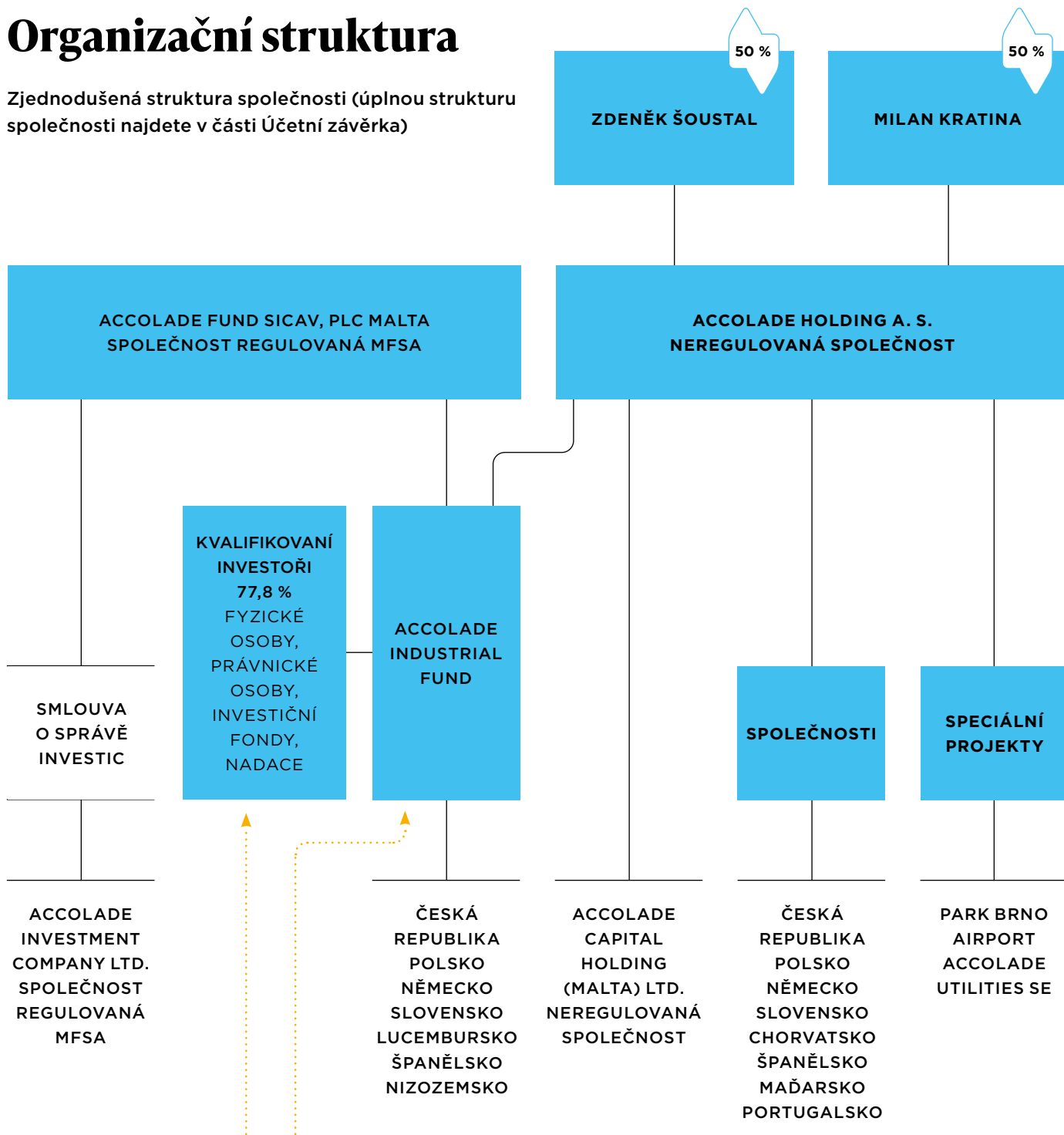
MICHAELA VLASÁKOVÁ

Group HR Director

Michaela Vlasáková je zodpovědná za strategické řízení a realizaci všech klíčových oblastí lidských zdrojů ve skupině Accolade. Ve své roli se zaměřuje na rozvoj talentů, posilování vztahů se zaměstnanci a budování silné firemní kultury v mezinárodním prostředí. Díky zkušenostem ze společností napříč různými odvětvími přináší do týmu moderní přístup řízení lidí a rozvoji organizace napříč evropskými trhy.

Organizační struktura

Zjednodušená struktura společnosti (úplnou strukturu společnosti najdete v části Účetní závěrka)



Podfond

Aktiva, závazky a vlastní kapitál fondu Accolade Industrial Fund jsou odděleny od aktiv, závazků a vlastního kapitálu společnosti Accolade Fund SICAV p.l.c.

Investorské akcie – v držení investorů fondu Accolade Industrial Fund. Zakladatelské akcie – v držení společnosti Accolade Holding, a.s. ve společnosti Accolade Fund SICAV p.l.c.



O nás

V současné době působíme v osmi evropských zemích, kde vyvíjíme moderní a udržitelnou infrastrukturu pro přední značky v oblasti elektronického obchodování, výroby a logistiky. Společně s našimi partnery realizujeme průmyslové parky v České republice, Polsku, Německu, Španělsku, Nizozemsku, na Slovensku, v Chorvatsku a Maďarsku, které jsou šetrné k životnímu prostředí, což dokládají certifikace ekologických staveb. Provozujeme také letiště Brno-Tuřany, druhé největší letiště v České republice, které ročně obslouží více než půl milionu cestujících.

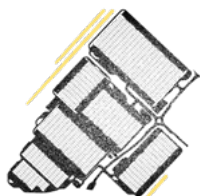
Skupina Accolade vybudovala portfolio komerčních nemovitostí o ploše více než 3,82 milionu m², které pronajímá prvotřídním nájemcům po celém světě. Plánujeme zůstat na cestě růstu co nejudržitelnějším způsobem a zároveň vytvářet společenské přínosy.

Accolade je společnost zaměřená na vytváření portfolií nemovitostí šetrných k životnímu prostředí, jejichž standardem jsou certifikace ekologických staveb, jako jsou například BREEAM a DGNB. Tyto certifikace hodnotí různé aspekty, včetně spotřeby energie, zdraví a poho-

dy, znečištění, dopravy, vody, materiálů, odpadů, ekologie a odolnosti. Tyto certifikace podtrhují zavedené iniciativy v oblasti udržitelnosti.

Naším cílem je budovat moderní parky s důrazem na revitalizaci brownfieldů s dlouholetou průmyslovou tradicí a zároveň dodržovat nejpřísnější ekologické standardy. Do roku 2025 bylo na brownfieldech revitalizovaných společností Accolade realizováno 1,1 mil. m² hrubé pronajimatelné plochy (GLA), což tvoří 30 % portfolia.

Accolade v kostce



64 průmyslových parků
V 8 ZEMÍCH



3,82 mil. m²
V RÁMCI
SPRAVOVANÉHO PORTFOLIA



133 budov
(VČETNĚ ROZESTAVĚNÝCH)



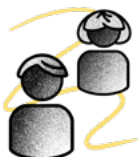
3,86 mld. EUR
V HODNOTĚ AKTIV



19 revitalizovaných zón
1,1 MIL. M² REVITALIZOVANÝCH
BROWNFIELDŮ



217 nájemců
(LEHKÝ PRŮMYSL, LOGISTIKA
A E-COMMERCE)



více než **3 500**
KVALIFIKOVANÝCH
INVESTORŮ VE FONDU



VŠECHNY NOVÉ PROJEKTY
SPOLEČNOSTI ACCOLADE
MUSÍ MÍT CERTIFIKACI
EKOLOGICKÉ STAVBY



MEZINÁRODNÍ LETIŠTĚ
BRNO-TUŘANY

Uvedené údaje zahrnují portfolio skupiny Accolade Holding, a. s., včetně aktiv ve správě fondu Accolade Industrial Fund.

Naše poslání, hodnoty, vize

NAŠE POSLÁNÍ

Vytváříme evropské portfolio moderních průmyslových parků šetrných k životnímu prostředí s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů a zároveň zhodnocujeme majetek našich investorů. Společně s našimi obchodními partnery přispíváme k udržitelné budoucnosti podnikání v Evropě. Naším posláním je nejen vytvářet hodnoty pro naše nájemce, ale také být odpovědným členem společnosti, zejména v komunitách, kde působíme, a také poskytovat inspirativní prostředí pro naše zaměstnance. Kromě realizace projektů v nových lokalitách také dlouhodobě investujeme do revitalizace zanedbaných brownfieldů. Tyto lokality jsou často perspektivní pro budoucí nájemce, protože díky své průmyslové historii mají vynikající technologickou, energetickou a dopravní infrastrukturu. Vycházíme z tradice a nově ji definujeme, a proto jsme schopni vytvářet nové obchodní příležitosti a dělat z těchto regionů lepší místo pro život.

NAŠE HODNOTY

Jsmo si plně vědomi své odpovědnosti vůči našim nájemcům, zaměstnancům, obchodním partnerům a dalším partnerským organizacím. Proto jsme vytvořili přísný etický kodex, kterým se řídíme při všem, co děláme. Plně podporujeme zásady iniciativy OSN Global Compact, Všeobecné deklarace lidských práv OSN a Deklarace Mezinárodní organizace práce o základních pracovních zásadách a právech z roku 1998. Od všech partnerských institucí očekáváme, že se budou řídit stejnými etickými normami.



NAŠE VIZE

Jsmo přesvědčeni, že budeme pokračovat v rozšiřování našich aktivit do dalších strategických lokalit v Evropě. Naše moderní parky s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů s dlouhou průmyslovou tradicí budou i nadále splňovat nejpřísnější normy z hlediska životního prostředí. Díky našim trvalým a specializovaným odborným znalostem budeme v následujících letech přispívat k rozvoji a hospodářskému růstu regionů, v nichž působíme, a zároveň k posilování evropské soběstačnosti a odolnosti.

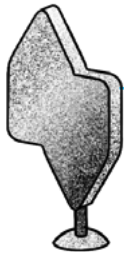
NAŠE VÝSLEDKY V OBLASTI UDRŽITELNOSTI

Chceme jít příkladem nejen v podnikání, ale také v oblasti společenské odpovědnosti, která je nedílnou součástí naší firemní kultury. Naší prioritou je být důvěryhodnou, odpovědnou a transparentní společností, která dodržuje zásady udržitelného rozvoje.



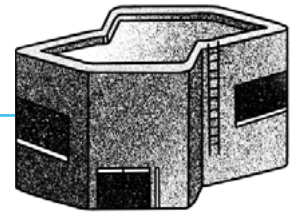
2011

VSTUP NA ČESKÝ TRH
ZALOŽENÍ ACCOLADE



2013

ZALOŽENÍ SPOLEČNOSTI ACCOLADE HOLDING, A. S.



První budova v České republice, Týniště
Park Stříbro, zahájení výstavby,
Česká republika

2014

ZALOŽENÍ ACCOLADE FUND SICAV

Ocenění Nejlepší průmyslová zóna roku
v ČR pro Park Stříbro



2015

VSTUP NA POLSKÝ TRH

První park v Polsku, Lublin
Zahájení certifikace BREEAM min. na úrovni Very Good



2016

PRVNÍ BROWNFIELD V POLSKU, ŠTĚTIN

Best of Realty, 3. místo pro budovu BWI



2017

ZAKOUPENÍ BRNĚNSKÉHO LETIŠTĚ

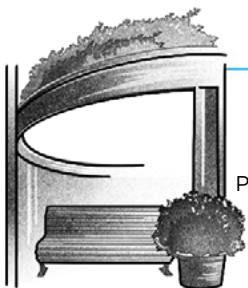
Zahájení povolování k polygonu pro
autonomní vozidla
Ocenění CIJ Awards 2017,
Nejlepší průmyslová zóna v Parku Cheb



2018

VSTUP NA NĚMECKÝ TRH

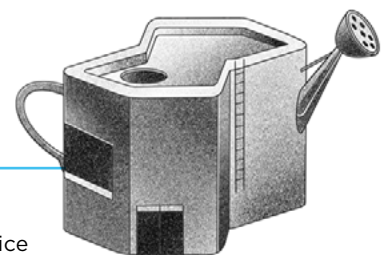
První park v Německu, Alsdorf
První hala s certifikací BREEAM Excellent



2019

VSTUP NA SLOVENSKÝ TRH

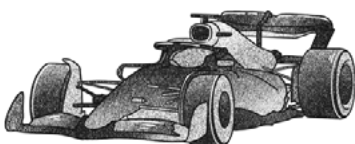
První park na Slovensku, Košice
Nejrychleji rostoucí společnost
v ČR podle The Financial Times



2020

VSTUP NA ŠPANĚLSKÝ TRH

1 mil. m² v Polsku
První hala s certifikací BREEAM Outstanding
První brownfield v Německu, Bochum
Ocenění Best of Realty pro Park Cheb South
Nejlepší realitní fond pro Accolade Fund Sicav
Třetí nejrychleji rostoucí společnost v ČR
podle The Financial Times





2022

OTEVŘENÍ POBOČKY VE ŠPANĚLSKU

Zahájení certifikace BREEAM min. na úrovni Excellent
 1,5 mil. m² ve fondu Accolade Fund Sicav
 CEEQA v kategorii Rising Star Awards 2022
 Ocenění Best of Realty, CIJ Awards
 a Estate Awards pro Park Kojetín



2024

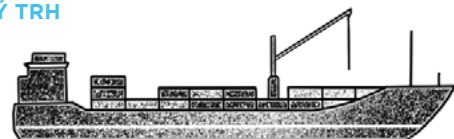
OTEVŘENÍ POBOČKY V CHORVATSKU

10. výročí založení fondu
 Vstup na maďarský trh
 Vydání zelených dluhopisů

2021

VSTUP NA NIZOZEMSKÝ TRH

100 zaměstnanců
 Accolade Industrial Art
 Festival Krumlov
 Ocenění CIJ Awards pro Park Cheb South



2023

VSTUP NA CHORVATSKÝ TRH

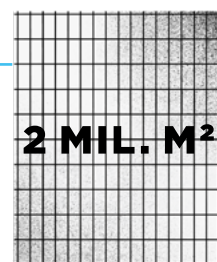
150 zaměstnanců
 Otevření pobočky ve Štětíně
 Zahájení ESG strategie Accolade 2027
 Příprava rámce pro zelené financování
 Připojení k iniciativě OSN Global Compact
 CEEQA v kategorii Rising Star Awards 2023
 Ocenění Business Leader 2022



2025

**2 MIL. M² VE FONDU
 ACCOLADE FUND SICAV**

Vydání zelených dluhopisů
 Ocenění Best of Realty
 pro Park Ostrov North



CO BUDE
 DÁL?

Parky na míru pro globální značky

Naše moderní a udržitelné parky lákají světové značky z oblasti lehkého průmyslu, logistiky a e-commerce. Budujeme parky, které jsou šité na míru každému nájemci a schopné splnit i ty nejspecifičtější požadavky.

1

PEČLIVĚ VYBRANÉ LOKALITY

Klíčem k našemu úspěchu vždy byla dobrá lokalita. Pečlivě vybíráme lokality, které nabízejí kvalitní infrastrukturu a mohou se pochlubit dlouhou průmyslovou tradicí. Naše parky často nahrazují staré výrobní areály, které jsme revitalizovali a dali jim nový účel.

2

POSTAVENÉ V SOULADU S UDRŽITELNÝMI PRINCIPY

Parky budujeme ohleduplně a minimalizujeme dopady na životní prostředí. Používáme udržitelné technologie zahrnující chytrá řešení, která zajišťují úsporu energie a vody. Naše projekty jsou certifikovány podle standardů DGNB a BREEAM, přičemž se vždy snažíme dosáhnout hodnocení Excellent nebo alespoň Very Good (popř. srovnatelné úrovně).

3

DOBŘÍ SOUSEDÉ

V místech, kde působíme, spolupracujeme s obecními samosprávami na podpoře občanské vybavenosti a místního rozvoje. Naším cílem je být zodpovědným partnerem, dobrým sousedem a obecně zlepšovat kvalitu života v regionu.

Brněnské letiště

Společnost LETIŠTĚ BRNO, a. s. byla založena v roce 2001 a navazuje na místní tradici civilního letectví. Její hlavní činností je dlouhodobá správa letiště Brno-Tuřany, druhého největšího letiště v České republice. Společnost poskytuje služby související s leteckou dopravou a odpovídá za údržbu a rozvoj letiště pro potřeby letecké dopravy. Kromě osobních letů provozuje letiště také nákladní dopravu, obchodní letectví, soukromé a výcvikové lety.



Nákladní doprava na brněnském letišti je dlouhodobě stabilní. Působí zde dvě společnosti, FedEx a DHL, které létají do svých centrálních překladišť v Paříži a Lipsku. Jejich trasovou síť doplňují systémy RFS (Road Feeder Service) leteckých společností EVA Air, LOT a Qatar Airways, a společně tak posilují pozici letiště jako multifunkčního komplexu pro všechny druhy letecké dopravy. V roce 2025 činil celkový objem odbaveného nákladu 12 797 tun, což představuje nárůst oproti roku 2024.

Brněnské letiště je od vstupu do skupiny Accolade v roce 2017 součástí příběhu trvalého rozvoje a rok 2025 nebyl výjimkou. Branou terminálu prošlo 739 323 cestujících, přičemž na červe-

nec a srpen připadlo 315 114 z nich. Především v oblasti konektivity se rok 2025 zapsal do historie – letiště nabídlo lety do 38 destinací, čímž překonalo veškeré dosavadní rekordy. Nejfrekventovanější linkou zůstává Londýn Stansted s 86 818 cestujícími ročně.

Letiště v průběhu roku 2025 prošlo několikaměsíčním procesem proměny a vstoupilo do nové éry se zcela novou vizuální identitou. Rebranding reaguje na rozvoj letiště v posledních letech a jeho ambici stát se letištem evropských parametrů. Základním prvkem je nové logo propojující stylizovaný symbol letu s písmenem B jako odkazem na moravskou metropoli. Nový vizuální styl se promítá do celé komunikace le-

tiště – od prostoru terminálu až po digitální prostředí – s důrazem na jednoduchost, zapamatovatelnost a snadnou orientaci cestujících.

Průmyslová zóna Park Brno Airport, strategicky umístěná v přímém sousedství letiště, představuje pro Accolade klíčové aktivum. Díky napojení na dráhový systém odpadá nutnost překládání nákladu z letadel do vozidel, což výrazně zkracuje distribuční řetězec a snižuje náklady nájemců. Vedle letecké nákladní dopravy slouží areálu také železniční vlečka vedoucí přímo do letiště, jejíž atraktivitu dále umocňuje probíhající modernizace brněnského železničního uzlu.



Provozovatelem od roku

2017

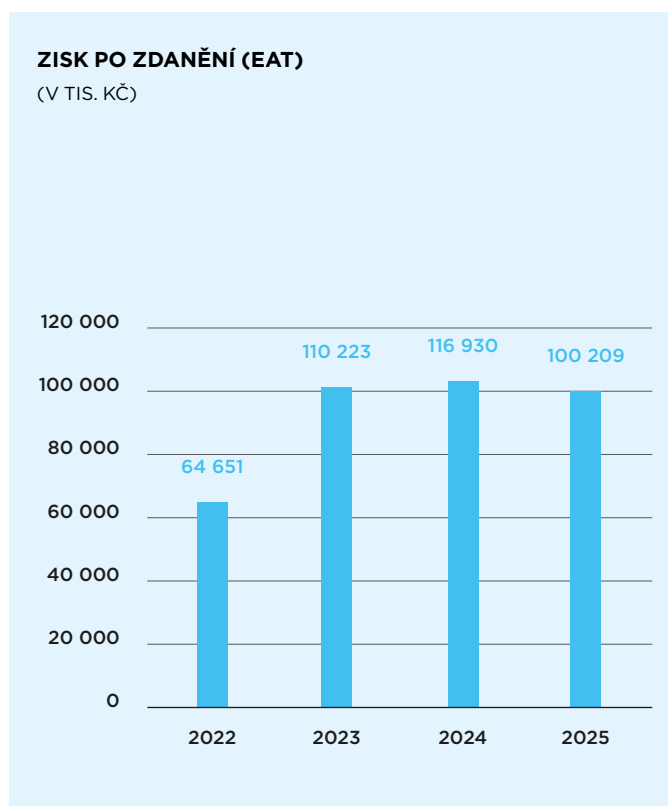
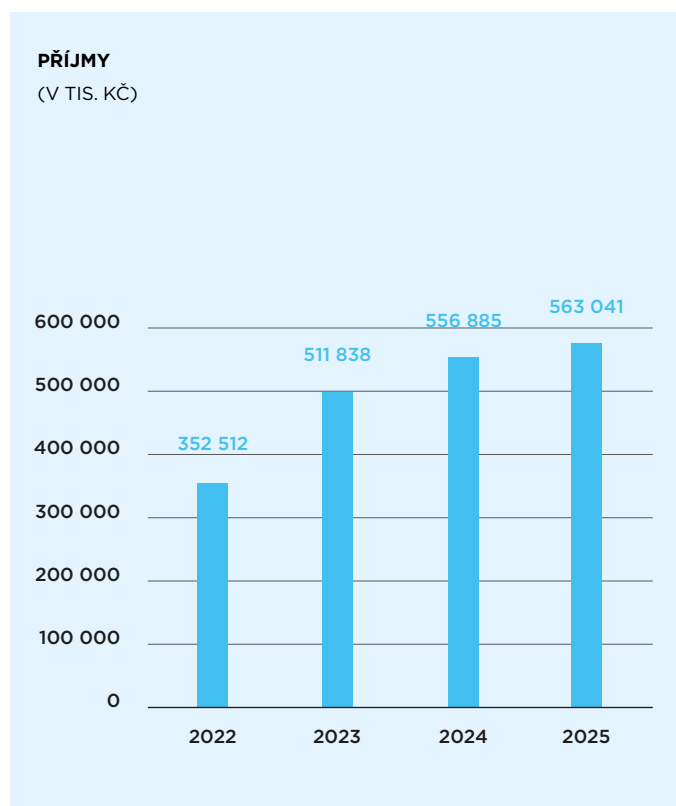
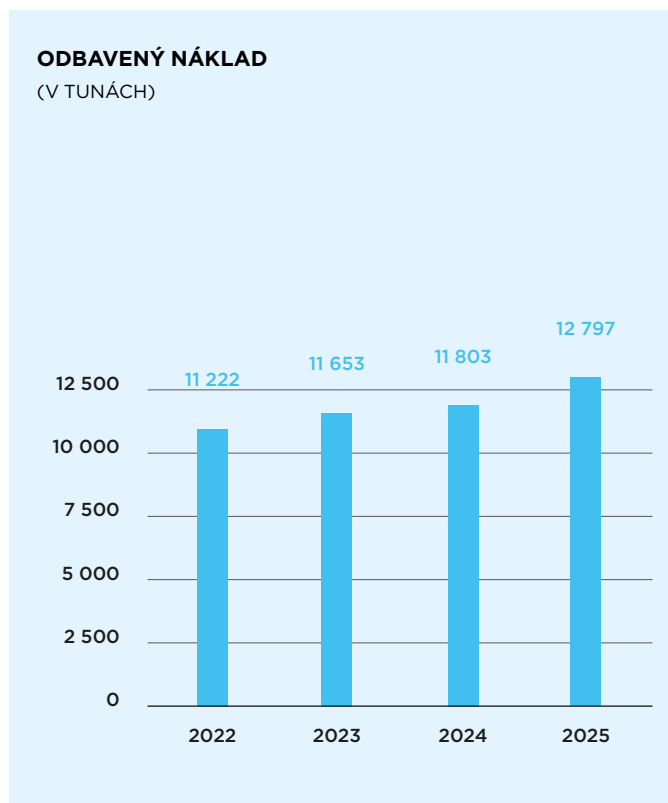
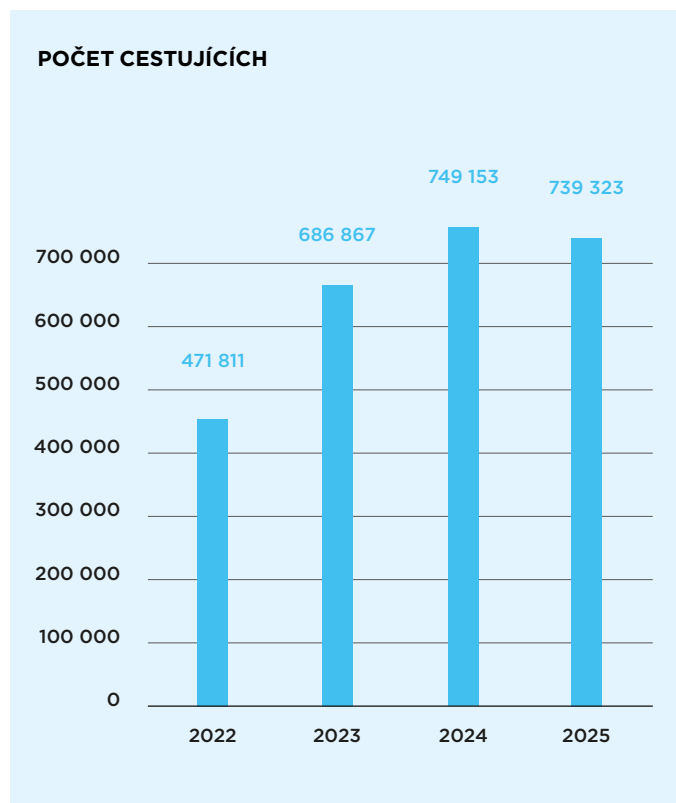
Charterové lety do

38 destinací

Pravidelná nákladní doprava

DHL/FEDEX/RFS

BRNĚNSKÉ LETIŠTĚ V ČÍSLECH



Jedná se o hodnoty společností LETIŠTĚ BRNO a. s. a B.A.W.D.F. s. r. o.

TEREA CHEB, S. R. O.

Každý den se na infrastrukturu a služby společnosti Terea spoléhají tisíce domácností, podniků a veřejných institucí v Chebu, Aši, Nebanicích, Plesné a Dolním Žandově. Více než šedesát vlastních kotelen vybavených převážně plynovými kotli a kogeneračními jednotkami vyprodukuje ročně přibližně 250 000 GJ tepla – a ani přímá blízkost německých hranic neznamena, že by zima mohla ohrozit spolehlivost dodávek.

Nabídka společnosti sahá i za rámec energetiky: zahrnuje správu nemovitostí, stavební a inženýrské práce, údržbu infrastruktury i dopravu. Díky tomuto širokému záběru je terea důvěryhodným a všestranným partnerem pro více než 400 smluvních zákazníků a 12 000 občanů.

CHEVAK CHEB A. S.

Chevak Cheb patří k největší trojici dodavatelů pitné vody a provozovatelů odpadního hospodářství v Karlovarském kraji. Kvalitní pitnou vodu a bezpečné odvádění i čištění odpadních vod zajišťuje pro více než 85 000 obyvatel ve 40 městech a obcích – od Chebu přes Mariánské Lázně až po Aš a Nebanice.

Za tím stojí rozsáhlá síť čítající přes 750 km vodovodů a 450 km kanalizací. Více než 18 000 smluvních zákazníků dostane ročně k téměř 5 milionům m³ pitné vody, zatímco zpracovaný objem odpadní vody se blíží 6 milionům m³.

Společnost průběžně investuje do modernizace čistících zařízení a nejnovějších technologií – ne jen proto, aby splnila předpisy, ale aby chránila přírodní bohatství regionu pro budoucí generace. Coby provozovatel základní infrastruktury denně přispívá ke kvalitě života v regionu – kapku po kapce.

**KMS KRASLICKÁ
MĚSTSKÁ SPOLEČNOST, S. R. O.**

KMS Kraslická městská společnost je komunální podnik, jehož posláním je zajišťovat základní služby v oblasti zásobování vodou, nakládání s odpadními vodami a výroby a distribuce tepla a teplé vody. Místní síť plynovodů a plynových kotelen slouží obyvatelům, institucím i podnikům přímo ve městě Kraslice.

To, čím se KMS odlišuje, není jen geografická blízkost, ale i blízkost hodnotová. Společnost dobře zná prostředí, ve kterém působí, a může proto nabízet řešení přesně na míru. Ať jde o údržbu infrastruktury, nebo každodenní komunikaci se zákazníky – KMS zůstává lidem nablízku.

Každý rok dodá domácnostem přes 40 000 GJ tepla a více než 7 000 obyvatel se může spolehnout na nepřetržitou dodávku pitné vody. Za každým z těchto čísel stojí skutečný závazek zlepšovat každodenní život ve městě, které společnosti dalo jméno.

SOUHRN FINANČNÍCH VÝSLEDKŮ ZA OBDOBÍ 2021–2024

Terea Cheb s. r. o.	2021	2022	2023	2024
Aktiva	365 294	389 132	456 695	430 757
Vlastní kapitál	234 866	263 145	288 752	295 787
Tržby	239 440	404 609	361 730	332 893
Zisk	24 946	24 679	25 607	32 033
Chevak Cheb, a. s.	2021	2022	2023	2024
Aktiva	2 085 069	2 121 818	2 178 849	2 275 146
Vlastní kapitál	1 756 948	1 773 298	1 779 259	1 775 839
Tržby	368 491	414 781	470 698	529 554
Zisk	28 399	31 689	38 834	34 249
KMS Kraslická městská společnost s. r. o.	2021	2022	2023	2024
Aktiva	135 200	148 884	157 671	174 145
Vlastní kapitál	92 615	96 760	102 764	107 153
Tržby	50 112	53 848	63 902	76 166
Zisk	4 194	4 445	6 004	4 889

Uvedená data jsou z veřejně dostupných účetních závěrek.

Accolade Industrial Fund

Hlavním cílem našeho průmyslového fondu je dlouhodobé zhodnocení majetku našich investorů. Daří se mu to především díky prověřené konzervativní strategii a velmi efektivně diverzifikovanému portfoliu. Zároveň však tyto investice vytvářejí prostor pro další průmyslový pokrok a možnost podílet se na rozvoji udržitelné budoucnosti v Evropě.

INVESTICE DO FONDU

Do fondu mohou investovat fyzické i právnické osoby. Minimální investice je 75 000 EUR (nebo ekvivalent v Kč) s investičním horizontem pěti let.



PLATBY NÁJEMNÉHO

Fond vybírá nájemné, čímž vytváří příjmy pro investory. Pravidelná platba nájemného je vždy zajištěna bankovní zárukou, mateřskou společností nájemce nebo kaucí. Nájemné je každoročně indexováno.



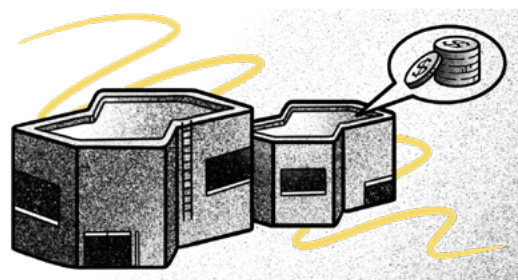
NÁKUP PLNĚ PRONAJATÝCH BUDOV

Fond investuje pouze do plně pronajatých budov se solventními nájemci. Portfolio nájemců tvoří stabilní mezinárodní společnosti, především z oblasti výroby, logistiky a e-commerce.

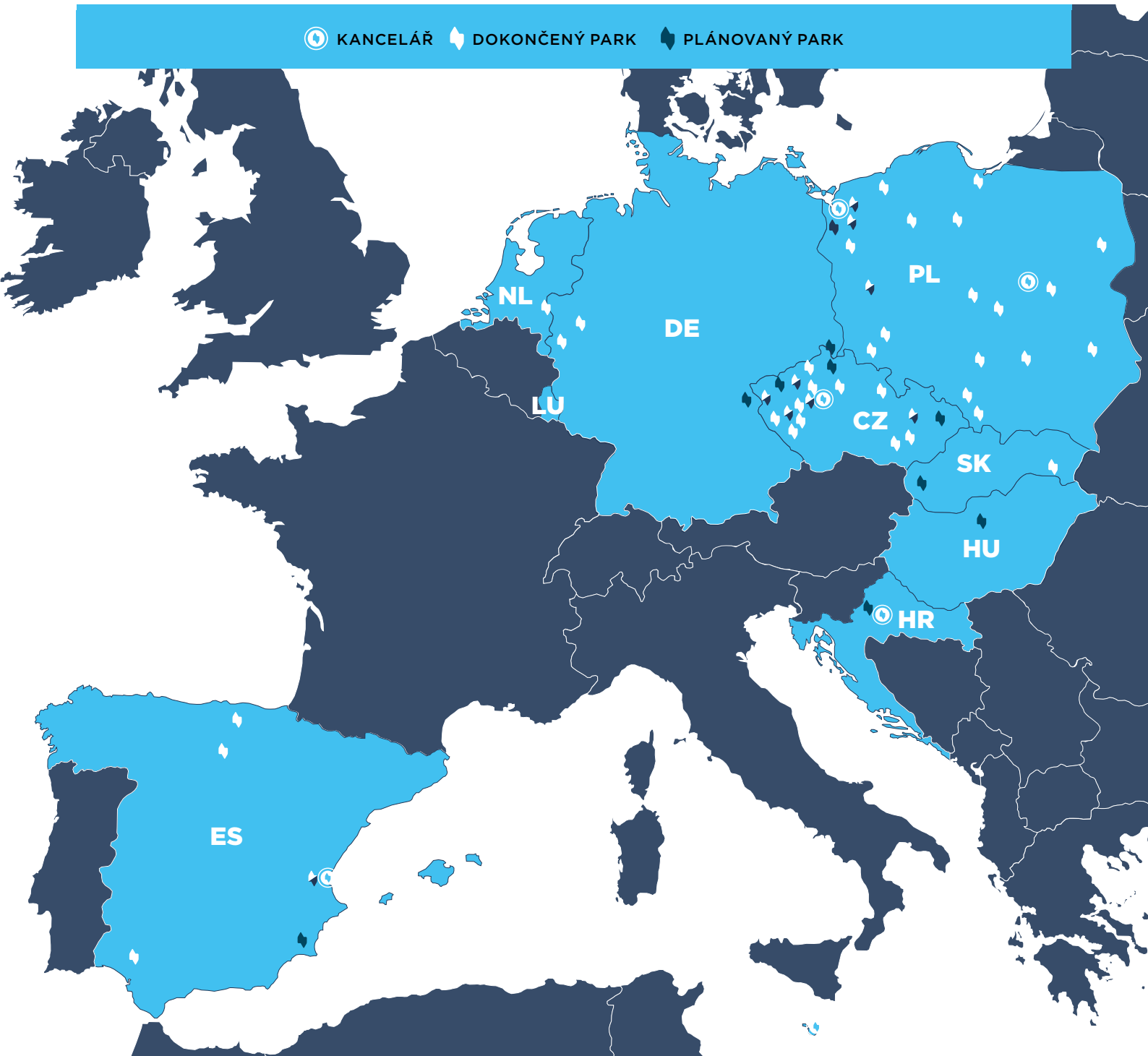


VÝPLATA INVESTICE SE ZISKEM

Po uplynutí investičního horizontu se můžete rozhodnout, zda chcete svou investici vyplatit včetně případného zhodnocení, nebo své prostředky či jejich část reinvestovat.



📍 KANCELÁŘ
🏠 DOKONČENÝ PARK
📍 PLÁNOVANÝ PARK



JEDINEČNOST NAŠICH PARKŮ

Strategická poloha
s kvalitní infrastrukturou

Nájemci světových značek
z oblasti e-commerce,
logistiky i výroby

Obnovení tradice —
revitalizace brownfieldů

Moderní haly šetrné
k životnímu prostředí

Podpora hospodářského
a sociálního růstu regionu

Nejvyšší technické
standards moderní výstavby

📍 KANCELÁŘ
🏗️ DOKONČENÝ PARK
📅 PLÁNOVANÝ PARK

Česká republika



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

Dokončené

610 849

Ve výstavbě

352 605

Plánované

1 480 771

FOND

Dokončené

842 871

📍 KANCELÁŘ
🏗️ DOKONČENÝ PARK
📅 PLÁNOVANÝ PARK

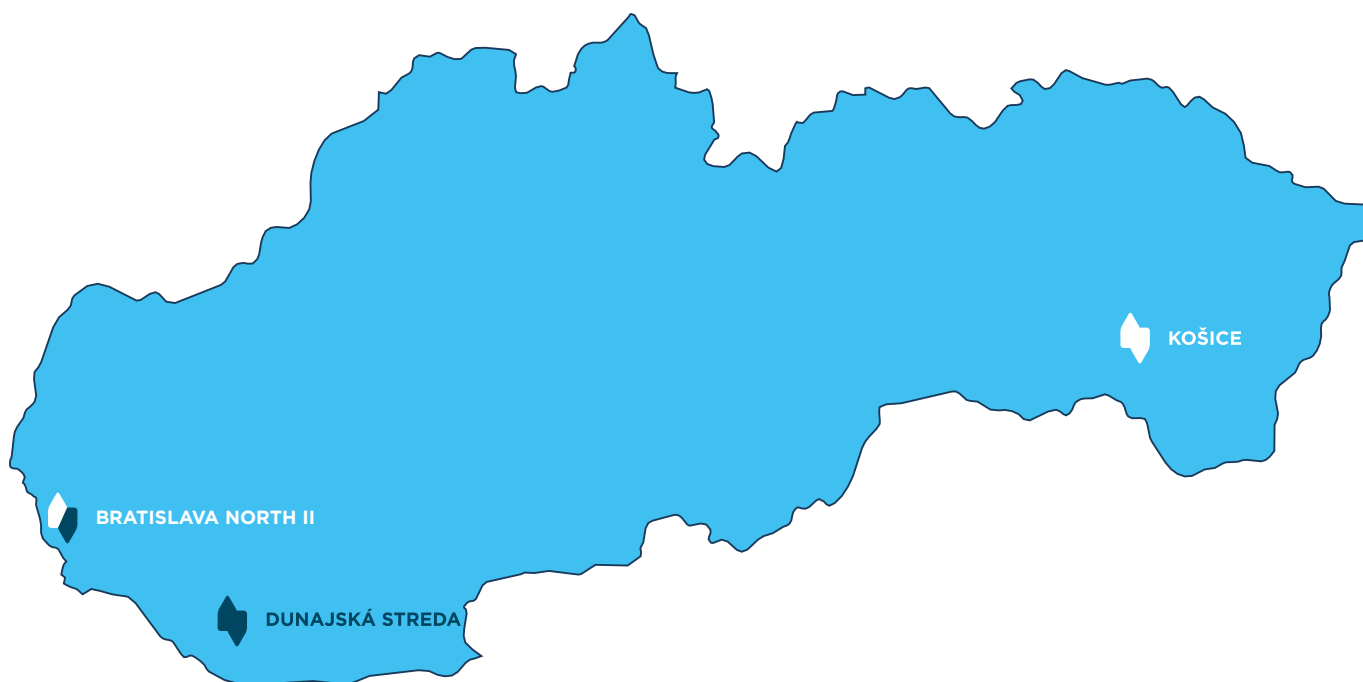
Polsko



WLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)		
Dokončené	Ve výstavbě	Plánované
458 615	86 694	592 587

FOND
Dokončené
1 217 777

Slovensko



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

Dokončené	Ve výstavbě	Plánované
23 536	0	157 855

FOND

Dokončené
58 377

📍 KANCELÁŘ
🏗️ DOKONČENÝ PARK
📍 PLÁNOVANÝ PARK

Španělsko



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

Dokončené	Ve výstavbě	Plánované
0	0	144 577

FOND

Dokončené	Ve výstavbě
88 766	13 071

Nizozemsko



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

Dokončené	Ve výstavbě	Plánované
0	0	142 852

FOND

Dokončené
43 685

Německo



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

Dokončené	Ve výstavbě	Plánované
0	0	38 000

FOND

Dokončené
27 433

📍 KANCELÁŘ
🏗️ DOKONČENÝ PARK
📍 PLÁNOVANÝ PARK

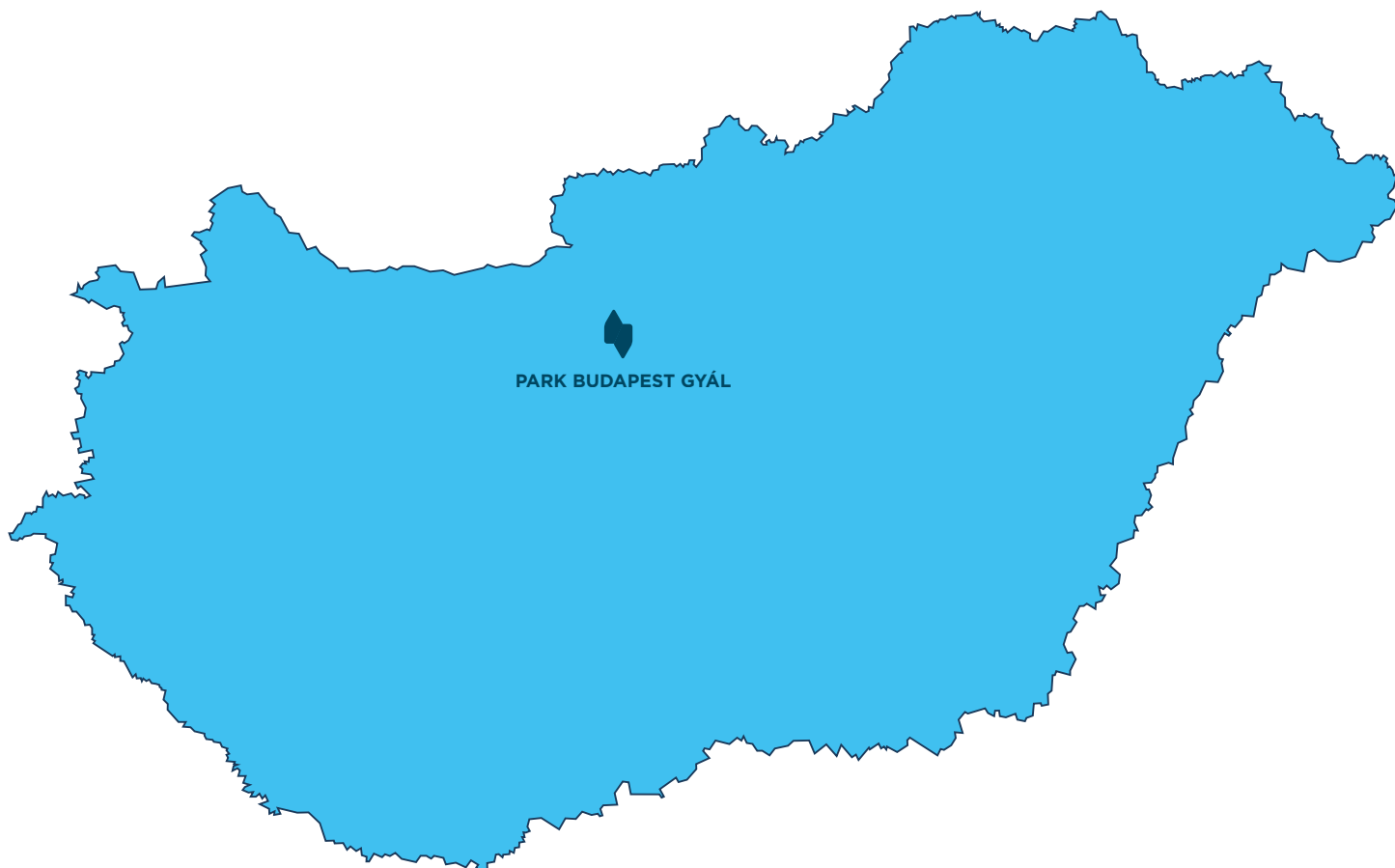
Chorvatsko



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)		
Dokončené	Ve výstavbě	Plánované
0	0	317 837

FOND
Dokončené
0

Maďarsko



VLASTNICTVÍ VŠECH KONSOLIDOVANÝCH ÚČELOVÝCH SPOLEČNOSTÍ (SPV)

Dokončené

0

Ve výstavbě

0

Plánované

66 703

FOND

Dokončené

0

Hodnotový řetězec společnosti Accolade

Při realizaci každého projektu spolupracuje společnost Accolade s mnoha partnery, včetně bank, developerů a architektů, generálních dodavatelů, jejich subdodavatelů, poradenských firem a místních úřadů. Každému projektu věnujeme velkou péči a ke každému přistupujeme individuálně. Proto si ceníme dlouhodobých a důvěryhodných partnerství, zejména s těmi, kteří jsou s námi od samého začátku. Náš hodnotový řetězec jako poskytovatele průmyslových a logistických nemovitostí se skládá z řady vzájemně propojených činností, které společně vytvářejí hodnotu pro naše zúčastněné strany. Hodnotový řetězec zahrnuje následující fáze:

PRODEJ NEMOVITOSTÍ FONDU ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

Vybrané projekty jsou převáděny do portfolia fondu Accolade Industrial Fund.

VÝSTAVBA NEMOVITOSTÍ

Tato fáze zahrnuje nákup pozemků, projektování a výstavbu nemovitostí. Ve spolupráci s našimi developerskými partnery vyhledáváme vhodné lokality a dodáváme vysoce kvalitní a funkční průmyslové a logistické budovy.

NAŠI NÁJEMCI

Naše portfolio zahrnuje vyvážený mix společností z odvětví e-commerce, logistiky a výroby. Tato diverzifikace nám umožňuje zvládat ekonomické výkyvy a zajišťuje větší stabilitu. Jsme hrdí na to, že můžeme sloužit celosvětově uznávaným značkám, z nichž mnohé mají silné místní vazby. Naše parky jsou přizpůsobeny specifickým potřebám každého nájemce, což dokazuje naši snahu o flexibilitu a individuální přístup.

FINANČNÍ ŘÍZENÍ

Tato fáze zahrnuje finanční činnosti, jako je výběr nájemného, řízení daní a nákladů a optimalizace peněžních toků. Finanční zkušenosti našeho týmu nám umožňují maximalizovat hodnotu nemovitostí a přinášet našim akcionářům vysoké výnosy.

Tento proces je koncipován jako nepřetržitý cyklus, jehož cílem je vytvářet dlouhodobou hodnotu pro naše nájemce, partnery a širší komunitu.

PRONÁJEM A SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

Pronajímáme nemovitosti koncovým uživatelům a poskytujeme kompletní služby správy nemovitostí. Naši klienti mohou využívat flexibilní řešení včetně moderních skladových, výrobních a kancelářských prostor s doprovodným zázemím.

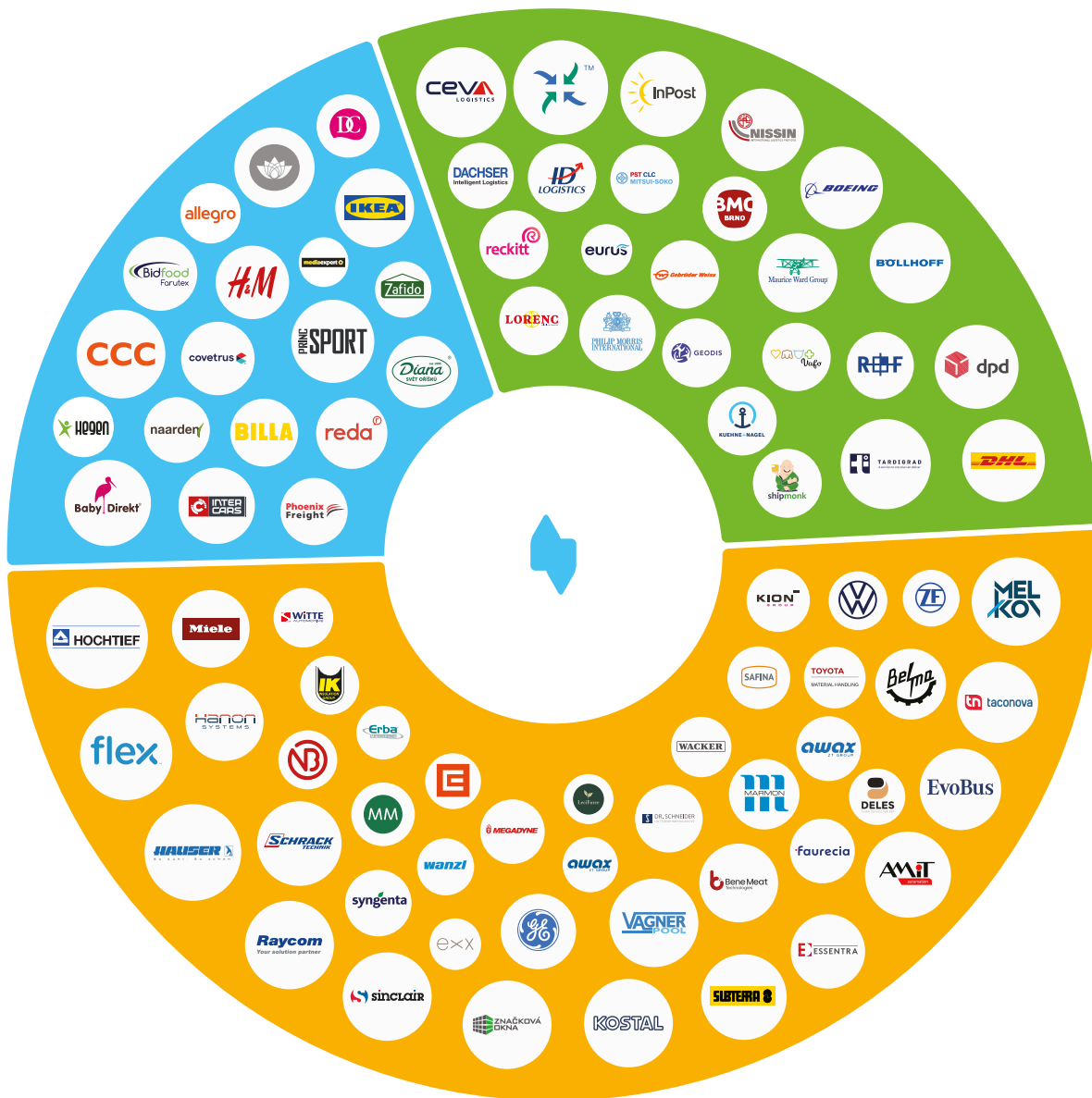
PROVOZNÍ ŘÍZENÍ

Staráme se o každodenní provoz a údržbu objektů – včetně správy energií a udržitelnosti, bezpečnosti a dalších důležitých služeb.

Úzce spolupracujeme s našimi nájemci, abychom zajistili hladký a efektivní každodenní provoz.

Naši nájemci

V našem portfoliu je vyvážený mix nájemců z oblasti e-commerce, logistiky a výroby. Tato strategická diverzifikace nám pomáhá čelit ekonomickým rizikům a podporuje stabilitu a flexibilitu. Poskytujeme naše služby celosvětově uznávaným společnostem, z nichž některé mají silné místní vazby. Snažíme se přizpůsobit naše parky specifickým potřebám každého nájemce, což dokazuje naše odhodlání splnit jejich jedinečné požadavky.



Služby a ostatní 5 %	Logistika 21 %	Retail & e-commerce 26 %	Výroba 48 %
--------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------

PŘÍPADOVÁ STUDIE:

Vstup do jižních Čech ve velkém

Poprvé v Jihočeském kraji a poprvé společně s GARBE Industrial Real Estate – akvizice parku v Boršově nad Vltavou za více než 2,5 miliardy Kč otevřela Accolade nový region i nové partnerství, které bude dále formovat podobu jednoho z největších průmyslových areálů v jejím portfoliu.

Park, který bude mít po dokončení 490 000 m², vzniká od roku 2023 v Boršově nad Vltavou. Celková pronajímatelná plocha přesáhne 230 000 m². Accolade od GARBE převzala dvě dokončené a plně obsazené haly i pozemky určené pro budoucí rozvoj areálu. Výstavba dalších fází proběhne v rámci společného podniku obou partnerů.

Hala 4 o rozloze přibližně 20 000 m² slouží výrobním společnostem Taconova a HAUSER. Švýcarská Taconova sem přesunula výrobu a logistiku pro vytápění, sanitu a solární systémy. Firma HAUSER využívá prostory jako doplňkové sklady pro chladicí techniku. Hala 5 s necelými 30 000 m² byla předána společnosti NOBO AUTOMOTIVE – dodavatelé interiérů a elektroniky pro automobily, který v Boršově vyrábí sady sedadel pro prémiové vozy BMW. Obě budovy mají certifikaci BREEAM na úrovni Excellent.

„Dlouhodobě věříme, že investice do regionů a jejich přirozených center, jakými jsou krajská města, mají zásadní smysl. Pomáháme jimi vytvářet nové příležitosti a dáváme lidem důvod zůstat v místech, kde mají kvalitní zázemí pro práci i život,“ uvedl Milan Kratina, CEO Accolade.

Park v Boršově nad Vltavou se po dokončení zařadí k největším v celém portfoliu skupiny.



PŘÍPADOVÁ STUDIE:

Zelené dluhopisy: zájem roste

V roce 2024 se Accolade stala prvním firemním emitentem zelených dluhopisů denominovaných v českých korunách. Rok 2025 ukázal, že šlo o víc než jednorázový počín – skupina úspěšně vstoupila na trh hned se dvěma emisemi, obě vzbudily výrazný zájem a obě musely být navýšeny nad původně plánovaný objem.

V dubnu 2025 proběhla emise s celkovým objemem 1,875 miliardy Kč, která nabídla investorům pevnou úrokovou sazbu 6,937 % p. a. s pětiletou splatností. Říjnová emise se jmenovitou hodnotou 10 000 Kč na jeden dluhopis a objemem 2,5 miliardy korun pak cílila i na retailové investory, s úrokovou sazbou 6,875 % p. a. a splatností do dubna 2031. Obě emise proběhly ve spolupráci s konsorciem bank, každá s trochu jiným zaměřením.

Získané prostředky skupina využívá výhradně k financování zelených projektů splňujících přísná pravidla Green Financing Frameworku – ten na úrovni holdingu stanovuje, jakým ekologickým parametrům musí financované aktivity odpovídat. Podmínkou je certifikace podle mezinárodních schémat udržitelné výstavby a současně soulad s kritérii evropské taxonomie včetně konkrétních limitů spotřeby energií.

„První veřejnou emisí zelených dluhopisů jsme umístili v roce 2024 a už tehdy jsme věděli, že s tímto nástrojem chceme být aktivní průběžně. Vedle zajištění významného zdroje financování nám pomáhá posilovat vztahy s investory i zvyšovat naši viditelnost na finančním trhu,“ říká Tomáš Procházka, CFO Accolade.

Prostředky z emisí umožňují skupině být flexibilní při financování nových projektů i při refinancování stávajících úvěrů – a zároveň posilovat vztahy s bankami, které se na emisích podílejí jako členové konsorcia.



PŘÍPADOVÁ STUDIE:

Park Ostrov North: rok plný milníků

Na místě jednoho z největších brownfieldů v České republice vzniká v Ostrově moderní průmyslový areál, který v roce 2025 prošel hned čtyřmi zásadními událostmi – od předání první budovy nájemci přes prestižní ocenění až po zahájení druhé fáze výstavby.

V lednu 2025 skupina Accolade podepsala s Českou spořitelnou a ČSOB úvěrové smlouvy na více než 2 miliardy Kč určené k financování výstavby v parcích Ostrov North a Ostrov South. „Investice do prvotřídní infrastruktury v podobě průmyslových nemovitostí mají v Evropě klíčový význam. Konkrétně v Karlovarském kraji jsme již řadu let největším investorem a přispíváme tak k ekonomickému rozvoji regionu. Díky financování, jež se nám ve spolupráci s našimi prověřenými bankovními partnery daří zajišťovat, mohou vznikat další projekty, které Ostrovsko vrací zpět na mapu významných průmyslových lokalit, kam vzhledem ke své tradici po právu patří,“ uvedl Tomáš Procházka, CFO Accolade.

V březnu 2025 převzala dokončenou budovu o rozloze přes 57 300 m² globální technologická společnost ZF Aftermarket, která zde zřídila vysoce automatizované distribuční centrum pro náhradní díly určené pro evropskou síť skupiny ZF. Lokalita v Karlovarském kraji jí umožňuje zkrátit dopravní vzdálenosti ke středoevropským a východoevropským trhům a konsolidovat kapacity pro distribuci napříč regiony.

Budova vznikla na revitalizovaném brownfieldu bez napojení na fosilní zdroje energie, s tepelnými čerpadly, důsledným hospodařením s odpady i vodou a výrazným omezením spotřeby pitné vody – kombinace těchto přístupů spolu s proměnou dlouho zanedbané průmyslové lokality přispěla k tomu, že první fáze parku získala nejvyšší certifikaci udržitelné výstavby BREEAM New Construction Outstanding a odnesla si prestižní titul Best of Realty 2025 v kategorii skladových a průmyslových areálů.

V říjnu 2025 pak byla zahájena výstavba druhé etapy, která areál rozšíří o dalších přibližně 46 500 m². Dokončení je plánováno na rok 2027.



Zpráva o udržitelnosti

KONSOLIDOVANÁ ZPRÁVA
O UDRŽITELNOSTI PODLE STANDARDŮ ESRS



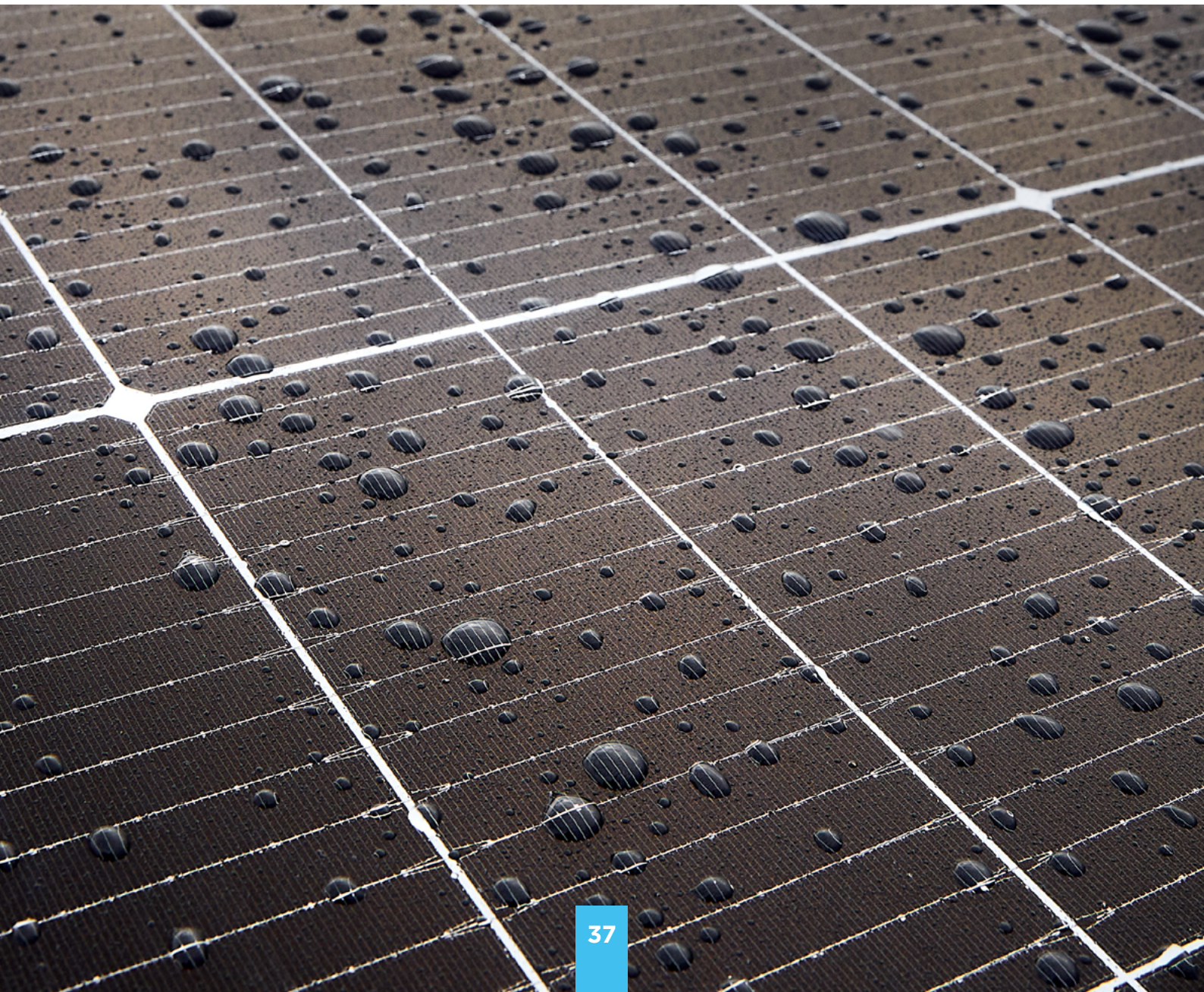
Dohled vedení nad ESG cíli **GOV-2**

Představenstvo a výkonný management společnosti Accolade Holding, a.s. aktivně dohlíží na stanovování a plnění ESG cílů. Governance struktura zahrnuje jasné rozdělení odpovědností:

- 1** Představenstvo schvaluje ESG strategii a klíčové cíle udržitelnosti včetně klimatických závazků
- 2** Výkonný management odpovídá za integraci ESG faktorů do investičních rozhodnutí a provozního řízení
- 3** Výsledky analýzy dvojí významnosti (DMA) jsou předkládány představenstvu ke schválení a určují rozsah reportingu

DOHLED NAD STANOVENÍM CÍLŮ

Představenstvo pravidelně přezkoumává pokrok v oblasti ESG včetně klimatických cílů, sociálních ukazatelů a governance standardů. Strategická rozhodnutí týkající se udržitelnosti vyžadují souhlas představenstva.



ESG Due Diligence **GOV-4**

Společnost Accolade implementuje proces ESG due diligence v souladu s požadavky ESRS, který pokrývá celý hodnotový řetězec:

IDENTIFIKACE ESG RIZIK

Systematické mapování environmentálních, sociálních a governance rizik u dodavatelů a obchodních partnerů v rámci hodnotového řetězce.

KONTROLNÍ MECHANISMY

Posuzování dodavatelů prostřednictvím Kodexu chování obchodních partnerů, smluvních ESG klauzulí a periodických kontrol dodržování standardů.

ŘEŠENÍ INCIDENTŮ

Incidenty jsou řešeny prostřednictvím interního eskalačního procesu. Integrity Line umožňuje anonymní oznamování porušení. Nápravná opatření jsou sledována do uzavření.

PERIODICKÝ PŘEZKUM

ESG due diligence proces je přezkoumáván ročně v rámci aktualizace analýzy dvojí významnosti a enterprise risk managementu.

Tento proces odpovídá cyklu due diligence definovanému v ESRS a je propojen s procesem Double Materiality & Value Chain, který identifikuje dopady, rizika a příležitosti (IROs) napříč hodnotovým řetězcem.

Časové horizonty dopadů, rizik a příležitostí **BP-2**

V souladu s ESRS 1 a ESRS 2 BP-2 společnost klasifikuje identifikované dopady, rizika a příležitosti (IROs) podle časového horizontu:

SOCIÁLNÍ RIZIKA **S**

Krátkodobý (0–1 rok)

Bezpečnost práce na staveništích, dodržování pracovních podmínek u dodavatelů

Střednědobý (1–5 let)

Fluktuace zaměstnanců, rozvoj kompetencí, diverzita v managementu

Dlouhodobý (5+ let)

Demografické změny na trhu práce, měnící se očekávání zaměstnanců

GOVERNANCE RIZIKA **G**

Krátkodobý (0–1 rok)

Compliance s aktuální legislativou, reporting dle CSRD, protikorupční opatření

Střednědobý (1–5 let)

Regulatorní změny (EU taxonomie, CSDDD), zpřísnění ESG požadavků bank a investorů

Dlouhodobý (5+ let)

Systémové změny regulatorního prostředí, evoluce standardů udržitelného financování

U každého rizika/dopadu je identifikováno, koho se týká a kde v hodnotovém řetězci vzniká, v souladu s výsledky analýzy dvojí významnosti.

Cíle a vysvětlení jejich absence **E1-4, E5-3, S1-5, S2-5**

V souladu s požadavky ESRS společnost uvádí stav stanovení cílů v jednotlivých oblastech udržitelnosti:

V PŘÍPRAVĚ

PLÁN NA SNÍŽENÍ CO₂

Společnost v roce 2025 dokončila první komplexní inventuru emisí (Scope 1, 2 a 3). Tento baseline bude sloužit jako základ pro stanovení redukčních cílů. Cíle budou definovány v průběhu roku 2026 s ohledem na výsledky klimatické analýzy a sektorové benchmarky.

V PŘÍPRAVĚ

KLIMATICKÁ POLITIKA

Formální klimatická politika je v současnosti ve fázi přípravy. Společnost již implementuje opatření pro energetickou efektivitu a obnovitelné zdroje, avšak ucelená politika bude formalizována v roce 2026 v návaznosti na výsledky DMA a stanovení cílů.

V PŘÍPRAVĚ

CÍLE PRO VYBRANÉ OBLASTI MATERIÁLŮ V RÁMCI VYUŽÍVÁNÍ ZDROJŮ A OBĚHOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

V oblasti využívání zdrojů a oběhového hospodářství není v současné době k dispozici dostatečné množství dat pro stanovení kvantifikovaných cílů. Společnost zahájila systematický sběr dat o materiálových tocích a odpadovém hospodářství, které budou základem pro budoucí cíle v souladu s požadavky E5.

PRŮBĚŽNĚ NASTAVOVÁNY

CÍLE V OBLASTI VLASTNÍ PRACOVNÍ SÍLY A PRACOVNÍKŮ V HODNOTOVÉM ŘETĚZCI

Společnost průběžně sleduje KPI v oblasti bezpečnosti práce, fluktuace, diverzity a spokojenosti zaměstnanců. Formální cíle s baseline, rokem dosažení a metrikou budou definovány v rámci Strategie udržitelnosti 2026.

Absence formálních cílů v některých oblastech odráží první rok ESRS reportingu. Společnost se zavazuje k jejich postupnému stanovení na základě robustních dat a metodologie.

HARMONOGRAM STANOVENÍ E1 CÍLŮ

Předpokládáme stanovení prvních kvantifikovaných cílů s baseline rokem 2025 nejpozději do Q2 2026. Cíle budou pokrývat alespoň Scope 1 a Scope 2 (operace Accolade) a klíčové kategorie Scope 3 (zejména kategorie 13 – pronajatá aktiva downstream). Za schválení cílů odpovídá ESG Committee; přípravu návrhu zajišťuje ESG and Sustainability oddělení společně s finančním oddělením a oddělením Energy. Cíle budou dále integrovány do připravované Sustainability Strategy, kterou Accolade zveřejní začátkem H2 2026.



Odměňování spojené s udržitelností **GOV-3**

V PŘÍPRAVĚ

V současné době společnost nemá formálně zavedený systém odměňování přímo navázaný na plnění ESG cílů.

Společnost aktivně pracuje na přípravě roadmapy pro zavedení vazby mezi odměňováním vedení a plněním klíčových ESG ukazatelů. Cílem je propojit variabilní složku odměny s měřitelnými udržitelnostními KPI, jako jsou emise skleníkových plynů, energetická efektivita, bezpečnost práce a diverzita.

Implementace je plánována v rámci připravované Strategie udržitelnosti, která bude dokončena v roce 2026. Roadmapa bude zahrnovat definici relevantních KPI, stanovení prahových hodnot a mechanismus vyhodnocování.

ESG hodnocení dodavatelů a obchodních partnerů **G1-2**

Společnost Accolade si uvědomuje důležitost odpovědného řízení dodavatelského řetězce a aktivně buduje systém ESG hodnocení svých obchodních partnerů.

KODEX CHOVÁNÍ OBCHODNÍCH PARTNERŮ **G1-2**

Společnost zavedla Kodex chování obchodních partnerů (Business Partner Code of Conduct), který definuje minimální standardy v oblasti životního prostředí, sociální odpovědnosti, lidských práv a etiky podnikání.

Společnost je na počátku systematického budování těchto procesů. V rámci připravované Strategie udržitelnosti (ESG Strategie) 2026 bude dodavatelský ESG program dále rozšířen o pravidelné audity, hodnocení rizik a mechanismy nápravných opatření.

ESG SCREENING DODAVATELŮ

V rámci onboardingu nových dodavatelů je využíván ESG dotazník, který hodnotí environmentální, sociální a governance aspekty potenciálních partnerů. Screening zahrnuje posouzení environmentálních politik, pracovních podmínek, bezpečnosti práce a protikorupčních opatření.

SOCIÁLNÍ A ENVIRONMENTÁLNÍ KRITÉRIA

Při výběru a hodnocení dodavatelů jsou zohledňována sociální a environmentální kritéria vedle tradičních obchodních parametrů. Klíčové oblasti zahrnují nakládání s odpady, spotřebu energie, dodržování pracovních předpisů a ochranu lidských práv v dodavatelském řetězci.

IMPLEMENTACE ESG DOTAZNÍKU V ROCE 2025

ESG dotazník v rámci ESG due diligence je součástí našeho Business Partner Code of Conduct a jeho finální podoba byla dokončena v roce 2025. V průběhu roku byl tento nástroj využíván pouze omezeně, protože jsme nejprve seznamovali klíčové partnery v hodnotovém řetězci s jeho zavedením a způsobem aplikace. V souvislosti s hodnotovým řetězcem nebylo v roce 2025 zaznamenáno žádné využití Integrity Line.

Reporting boundary a rozsah dat **BP-1**

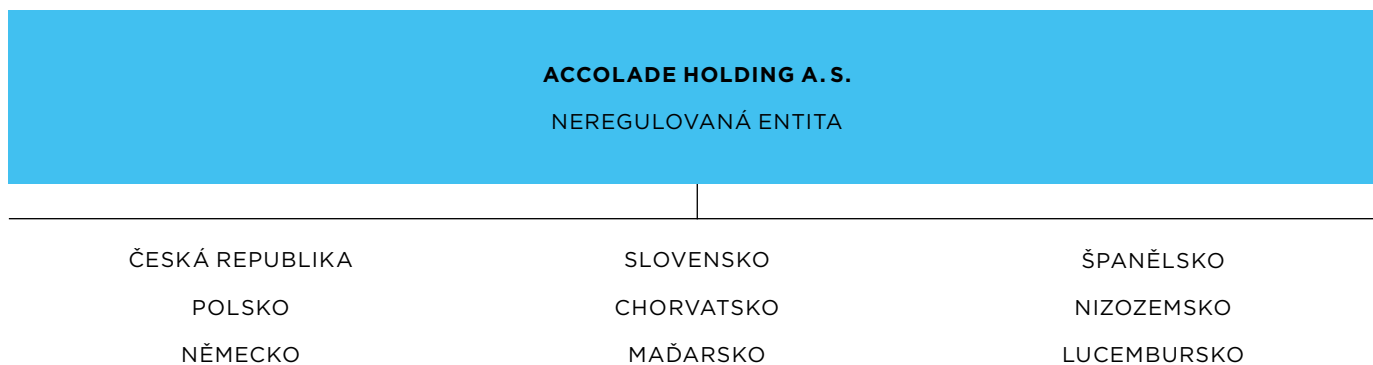
Tato zpráva je připravena jako konsolidované prohlášení o udržitelnosti pro skupinu Accolade Holding, a. s. v souladu s ESRS. Není však v plném rozsahu založena na konsolidovaných datech za všechna aktiva skupiny. Pokud není uvedeno jinak:

- › Energetická data, voda a odpady zahrnují: Vlastní kanceláře ve všech zemích působení, vlastněné realitní projekty a aktiva, u nichž má společnost provozní kontrolu, SPV a společné podniky jsou zahrnuty, pokud je vykonávána provozní kontrola a vybrané logistické parky, které jsou pod operační kontrolou společnosti.
- › Emise GHG Scope 1 a Scope 2 pokrývají vlastní kanceláře a provozy pod přímou kontrolou; emise z pronajatých logistických parků jsou vykazovány ve Scope 3 (kategorie 13 – pronajatá aktiva downstream).
- › Sociální ukazatele (S1 – vlastní pracovní síla) jsou založeny na všech zaměstnancích Accolade Holding, a. s. a jejích plně vlastněných dceřiných společnostích v CZ, PL, ES, HR.

V dalších reportovacích obdobích plánujeme tento rozsah postupně rozšířit směrem k plnému pokrytí konsolidované skupiny.

Struktura společnosti **BP-1**

Accolade Holding a. s. má komplexní strukturu s několika entitami napříč Evropou:



E — ENVIRONMENTAL

Dbáme na ochranu životního prostředí

Naše strategie zahrnuje klíčové prvky, které ovlivňují oblasti udržitelnosti. Zaměřujeme se na zvyšování energetické efektivity, využívání obnovitelných zdrojů a minimalizaci uhlíkové stopy.

Přehled spotřeby energií E1-5

CELKOVÁ SPOTŘEBA ENERGIE E1-5

Elektřina (Kanceláře)

190,98 MWh

Kanceláře

203,43 MWh

Elektřina: 190,98 MWh
+ Zemní plyn: 12,46 MWh

Zemní plyn (Kanceláře)

12,46 MWh

Logistické parky

99 316,4 MWh

Elektřina a zemní plyn

Celkem (Kanceláře)

203,43 MWh

Portfolio celkem

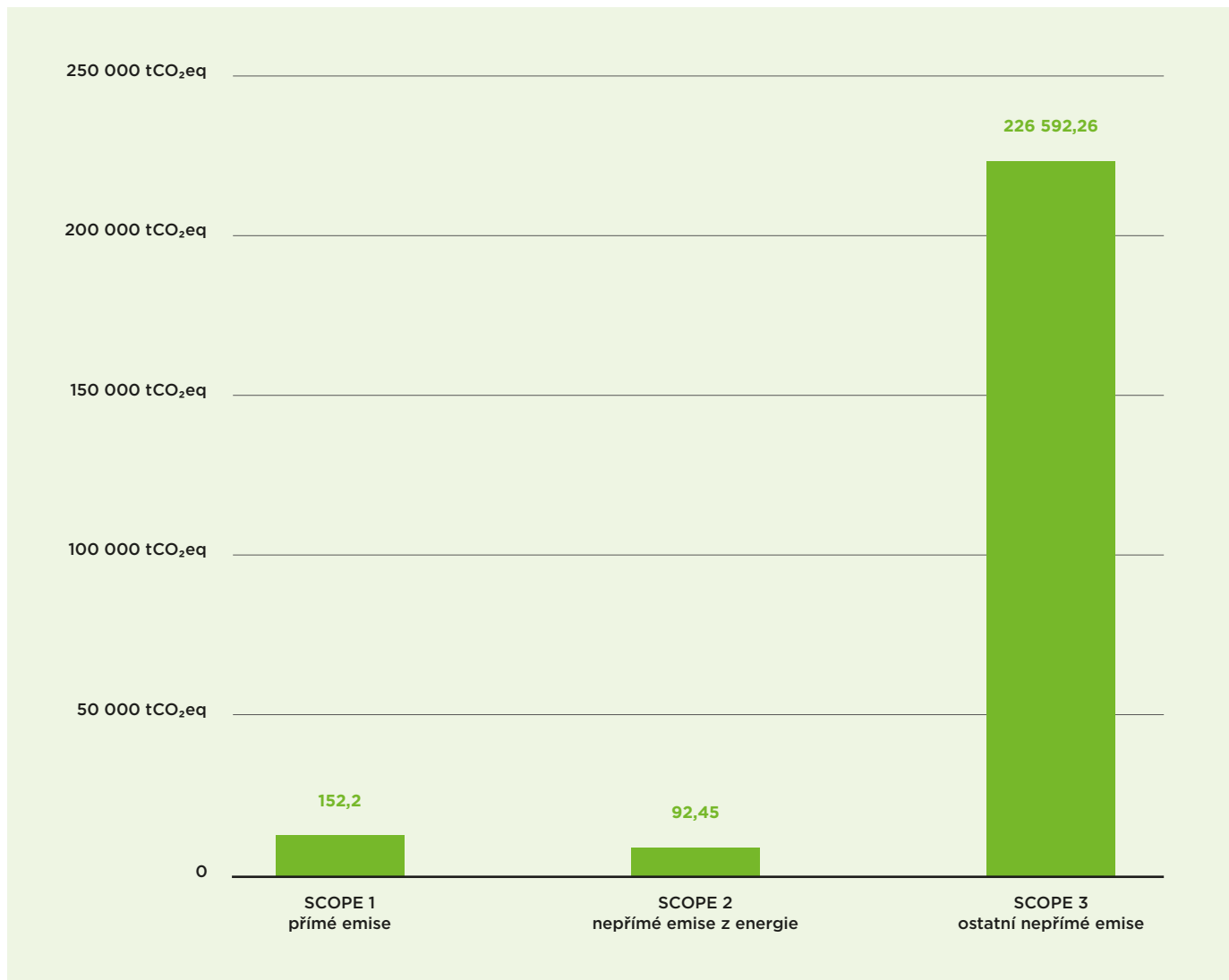
99 519,83 MWh

Celkem



Nezatěžujeme ovzduší **E1**

EMISE SKLENÍKOVÝCH PLYNŮ **E1-6**



Vykazování emisí Scope 2

Pro vykazování emisí Scope 2 byly použity dvě metodiky. Metoda location-based vychází z průměrného emisního faktoru energetického mixu v dané geografické oblasti. Metoda market-based naopak zohledňuje konkrétní nákup elektřiny a související atributy, jako jsou například záruky původu či certifikáty obnovitelné energie.

Emise Scope 2 zahrnují spotřebu energií ve vlastních kancelářích Accolade. Pro emise z portfolia (parku) je uplatněna výhradně metoda location-based, a to z důvodu omezené dostupnosti dodavatelsky specifických dat napříč portfoliem. Emise z parku jsou vykazovány ve Scope 3 – Downstream pronajatá aktiva.

Celkové emise skleníkových plynů **E1-6**

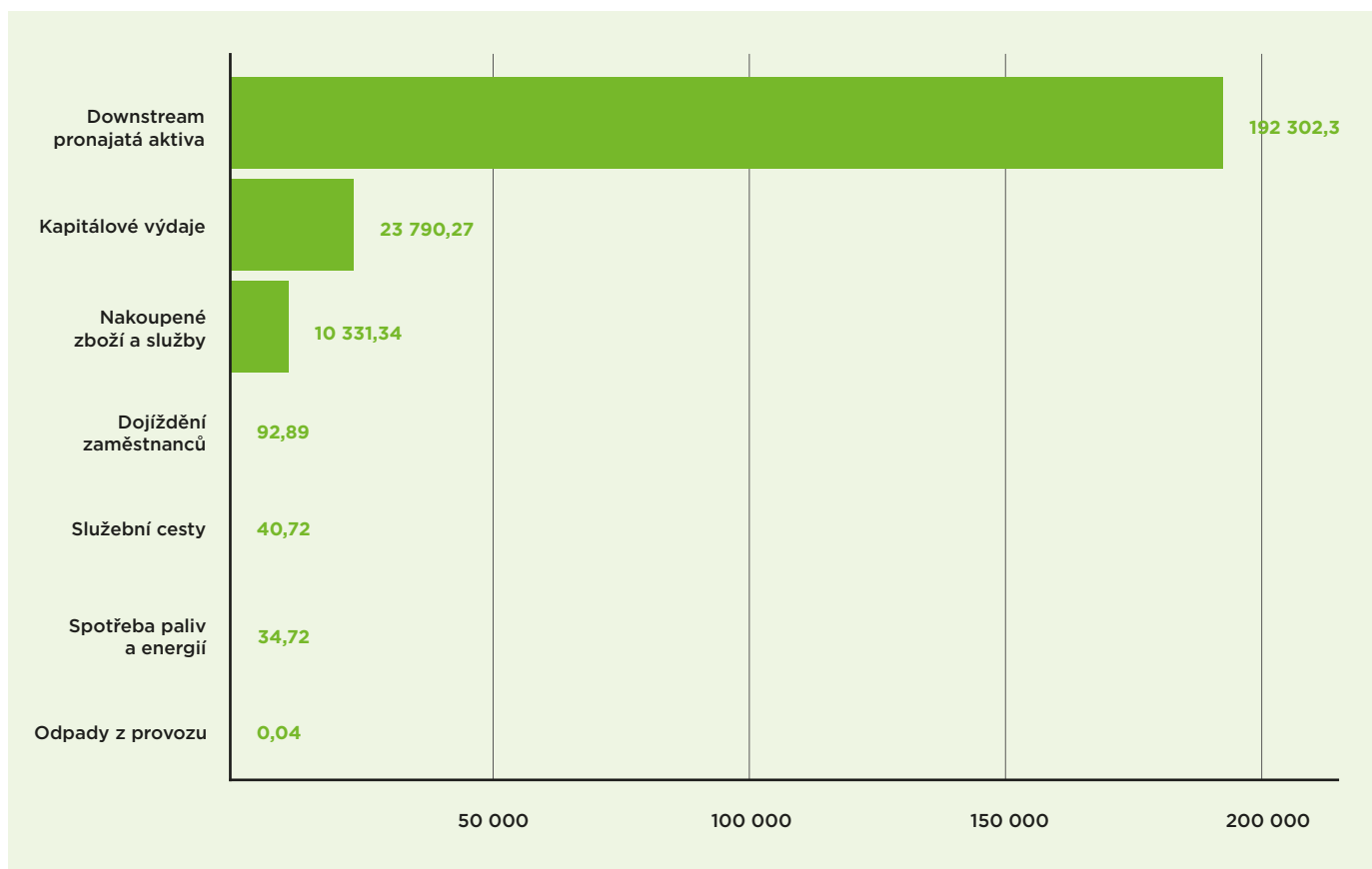
226 836,90 tCO₂eq

Location-based metodika

226 914,2583 tCO₂eq

Market-based metodika

SCOPE 3 EMISE PODLE KATEGORIÍ E1-6



Nejistoty a kvalita dat Scope 3 E1-6

Významná část emisí Scope 3 je založena na odhadových metodikách (OPEX, revenue, LCA), jelikož primární data nejsou ve všech kategoriích plně dostupná. Nejistoty vyplývají zejména z použití sekundárních emisních faktorů a alokačních předpokladů. Kvalita dat je průběžně vyhodnocována z hlediska úplnosti, relevance a metodické konzistence; v případě zpřesnění vstupních dat může dojít k přepočtům (restatementům) za účelem zajištění srovnatelnosti.

Metodika výpočtu uhlíkové stopy **E1-6**

VYMEZENÍ HRANIC REPORTINGU **E1-6**

Společnost používá přístup operational control dle GHG Protocol.

Do reportingu jsou zahrnuty:

- › Vlastní kanceláře ve všech zemích působení
- › Vlastněné realitní projekty a aktiva, u nichž má společnost provozní kontrolu
- › SPV a společné podniky jsou zahrnuty, pokud je vykonávána provozní kontrola

Emise související s aktivy fondu jsou vykazovány v rámci Scope 3 – Kategorie 15 (Investice).

OPERAČNÍ HRANICE **E1-6**

Emise jsou členěny na Scope 1, Scope 2 a Scope 3 v souladu s GHG Protocol.

Scope 1: Přímé emise

- › Spalování paliv ve vlastních nebo kontrolovaných zařízeních
- › Vozový park společnosti
- › Úniky chladiv (fugitivní emise)

Scope 2: Nepřímé emise z energie

- › Nakoupená elektřina (kanceláře)
- › Nakoupené teplo a chlazení (kanceláře)

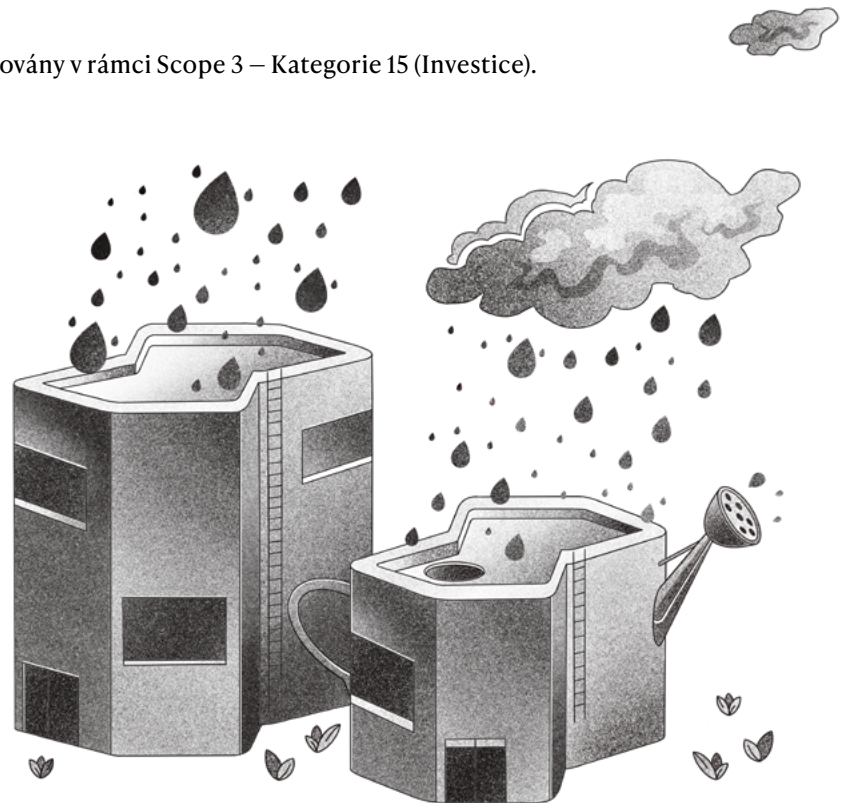
Reportováno metodou location-based

Scope 3: Ostatní nepřímé emise **E1-6**

Zahrnuté kategorie dle GHG Protocol ID:

Nakoupené zboží a služby	1
Kapitálové výdaje	2
Emise související s energií (nezahrnuté ve Scope 1 a 2)	3
Odpady vzniklé při provozu	5
Služební cesty	6
Dojíždění zaměstnanců	7
Pronajatá aktiva – downstream	13

Pro realitní společnost představuje klíčovou emisní kategorii zejména Kategorie 13 – Pronajatá aktiva downstream.



EMISNÍ FAKTORY E1-6

Emisní faktory jsou čerpány na základě geografické relevance a metodologické robustnosti:

- › Národní emisní faktory (např. MPO – Česká republika, KOBIZE – Polsko)
- › IEA emisní faktory elektrické sítě
- › DEFRA emisní faktory (paliva, odpady, cestování, konverzní faktory)

Emisní faktory jsou aktualizovány ročně na základě nejnovějších dostupných dat.

DATOVÉ ZDROJE E1-6

Primární data jsou sbírána z:

- › Účty za energie a utility
- › Property a facility management
- › Systémy energetického monitoringu
- › Účetní a ERP systémy
- › Data od nájemců, pokud jsou dostupná

V případě nedostupnosti primárních dat jsou aplikovány konzervativní odhadové metody.

UHLÍKOVÉ KREDITY –**LESNÍ KLIMATICKÝ PŘÍSPĚVEK E1-7**

V průběhu vykazovaného období společnost zrušila 16,758 tCO₂e uhlíkových kreditů spojených s lesním klimatickým projektem v České republice (les Colloredo-Mannsfeld). Projekt podporuje rozvoj klimaticky odolných a biologicky rozmanitých lesů a odměňuje regionální vlastníky lesů za udržitelné lesní hospodaření.

Kredity byly vydány prostřednictvím registru Silvaconsult ve spolupráci s Pina Earth a vyvinuty v souladu s požadavky ISO 14064-2. Projekt byl nezávisle auditován a validován společností TÜV Austria. Kredity představují množství emisí, kterým se zabránilo, a dodatečnou sekvestrací uhlíku z udržitelného lesního hospodaření, se smluvní dobou trvání projektu minimálně 30 let a biologickým ukládáním uhlíku klasifikovaným jako méně než 100 let.

V souladu s ESRS E1 jsou tyto kredity vykazovány odděleně od hrubých emisí Scope 1–3, jelikož představují aktivity zmírňování dopadu na klima financované mimo hodnotový řetězec společnosti. Kredity byly vyřazeny v registru pod názvem společnosti prostřednictvím tří transakcí, čímž je zajištěna transparentnost a zamezeno dvojímu započítání.

Tyto kredity nesnižují vykázané hrubé emise, ale představují samostatný finanční příspěvek k projektům zmírňování dopadu na klima podporujícím udržitelné lesnictví a ochranu biodiverzity.

Minimalizujeme produkci odpadů a podporujeme recyklaci E5

Accolade Holding, a.s. uplatňuje principy oběhového hospodářství prostřednictvím interního předpisu S-033 Ochrana životního prostředí, který stanovuje povinnosti zaměstnanců i vedení při nakládání s odpady a materiály, s důrazem na jejich minimalizaci, bezpečné třídění, přepravu a recyklaci.

NAŠE OPATŘENÍ E5-2

- › Hierarchie nakládání s odpady s důrazem na prevenci, opětovné použití a recyklaci
- › Speciální sběrná místa pro zaměstnance
- › Zapojení do systému „Zelená firma“ pro recyklaci elektrospotřebičů
- › Pravidelná školení zaměstnanců o environmentálních postupech

Celkový vzniklý odpad E5-5

5,5 t

Komunální odpad E5-5

Celková produkce odpadu za rok 2025

Hospodaříme s vodou **E3**

OBLASTI S VODNÍM STRESEM **E3-4**

Celková spotřeba vody ve vlastních kancelářích společnosti Accolade činila ve sledovaném období 2 509 m³. Tento údaj primárně odpovídá spotřebě v centrále společnosti, přičemž do organizační hranice reportingu jsou zahrnuty také kanceláře ve městech Valencia, Záhřeb, Varšava a Štětín. Na základě hodnocení dle World Resources Institute (WRI) Aqueduct Water Risk Atlas se žádná z kancelářských lokalit společnosti nenachází v oblasti klasifikované jako s vysokým nebo extrémně vysokým vodním stresem.

Odebraná voda **E3-4**

2 509 m³

Voda z veřejného vodovodu

Klimatická rizika a adaptace **E1-1**

IDENTIFIKOVANÁ KLIMATICKÁ RIZIKA **E1-9**

Klimatická rizika, která byla identifikována, zahrnují fyzická a přechodová rizika. Fyzická rizika zahrnují náhlé a extrémní události jako jsou povodně, vlny veder, přívalové deště, sucha a silné větry, které mohou vážně ovlivnit provozní činnosti společnosti, infrastrukturu a stabilitu energetických zdrojů. Tyto události mohou vést ke snížení efektivity, narušení dodavatelských řetězců a k vyšším nákladům na provoz a údržbu. Přechodová rizika zahrnují změny v legislativě, politické tlaky na snižování emisí, a zvýšenou potřebu adaptace na technologie šetrnější k životnímu prostředí. Kromě toho, reputační rizika mohou ovlivnit důvěru zákazníků a investorů, pokud se společnost nezapojí do dostatečných klimatických opatření.

Fyzická rizika:

- › Povodně a přívalové deště
- › Vlny veder a extrémní teploty
- › Dlouhotrvající sucha
- › Silné větry

Přechodová rizika:

- › Změny v legislativě a regulaci
- › Politické tlaky na snižování emisí
- › Potřeba adaptace na nové technologie
- › Reputační rizika

POSOUZENÍ EXPOZICE A CITLIVOSTI AKTIV **E1-9**

Analýza odolnosti strategie a obchodního modelu společnosti byla prováděna komplexně a zaměřena na identifikovaná klimatická rizika, zahrnující jak fyzická rizika, tak přechodová rizika. Rozsah této analýzy zahrnuje všechny relevantní aspekty činnosti společnosti – od provozu infrastruktury až po poskytování služeb zákazníkům a dodavatelský řetězec. Byl zohledněn i možný dopad na klíčové trhy a odběratele.

Analýza rovněž zahrnovala hodnocení kapacity a schopnosti společnosti přizpůsobit se různým klimatickým změnám, včetně identifikace oblastí, které mohou vyžadovat větší investice pro zajištění stability a odolnosti. Cílem bylo posoudit, jak jsou infrastrukturní objekty schopné odolávat klimatickým extrémům, jako jsou silné deště, extrémní teploty nebo dlouhotrvající sucha, a jaké úpravy by mohly být potřeba, aby byla zajištěna kontinuita provozu.

KLIMATICKÉ SCÉNÁŘE

A ČASOVÉ HORIZONTY **E1-IRO-1**

Analýza odolnosti byla provedena na základě několika klimatických scénářů. Tyto scénáře byly založeny na různých úrovních emisí a jejich potenciálním dopadu na klima a byly vybrány s cílem předpovědět různé situace a vyhodnotit potenciální dopady na provoz společnosti. Byly využity scénáře s nízkými emisemi, které předpokládají globální úspěch v oblasti snížení emisí, ale i scénáře s vysokými emisemi (např. IPCC RCP 8.5), které simulují nejhorší možné důsledky klimatických změn.

Analýza zahrnovala vyhodnocení rizik pro infrastrukturu a provoz, jakož i ekonomické aspekty, včetně možných finančních ztrát způsobených narušením provozu nebo ztrátou důvěry investorů a zákazníků. Výsledky této analýzy byly použity k definování strategií na zvýšení odolnosti klíčových oblastí podnikání, včetně optimalizace provozních postupů a technologických investic.

VÝSLEDKY ANALÝZY ODOLNOSTI E1-IR0-1

Výsledky analýzy odolnosti, provedené v rámci hodnocení klimatických rizik, ukazují, že fyzická klimatická rizika, jako jsou povodně, zvýšené teploty a přivalové deště, nemají významný dopad na efektivitu společnosti v porovnání se současným stavem. Tato zjištění naznačují, že stávající opatření a strategie jsou účinné při mitigaci těchto rizik a přispívají k stabilitě operací. Dále se společnost zaměřuje na monitorování těchto klimatických podmínek a aktivně se připravuje na případné změny, které by mohly nastat v budoucnu. Společnost je odhodlána nadále posilovat svou odolnost vůči klimatickým rizikům a zlepšovat procesy, aby se zajistilo, že činnosti přispívají k udržitelnosti a minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí.

NAŠE ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

Společnost má schopnost přizpůsobit svou strategii a obchodní model změnám klimatu prostřednictvím investic do udržitelných technologií, přechodu na obnovitelné zdroje energie a zlepšování efektivity infrastruktury. Mezi hlavní kroky patří implementace energeticky úsporných řešení, jako je použití obnovitelné energie pro napájení datových center, a zavádění chytrých technologií pro monitoring a řízení spotřeby energie. Společnost také plánuje spolupracovat s klíčovými dodavateli na zvýšení odolnosti hodnotového řetězce vůči klimatickým rizikům, například prostřednictvím dlouhodobých smluv s dodavateli energie z obnovitelných zdrojů.

- › Investice do udržitelných technologií a obnovitelných zdrojů energie
- › Implementace energeticky úsporných řešení v datových centrech
- › Zavádění chytrých technologií pro monitoring a řízení spotřeby energie
- › Spolupráce s dodavateli na zvýšení odolnosti hodnotového řetězce
- › Dlouhodobé smlouvy s dodavateli energie z obnovitelných zdrojů



ESG

S – SOCIAL

Vytváříme pracovní prostředí, v němž rádi pracujeme

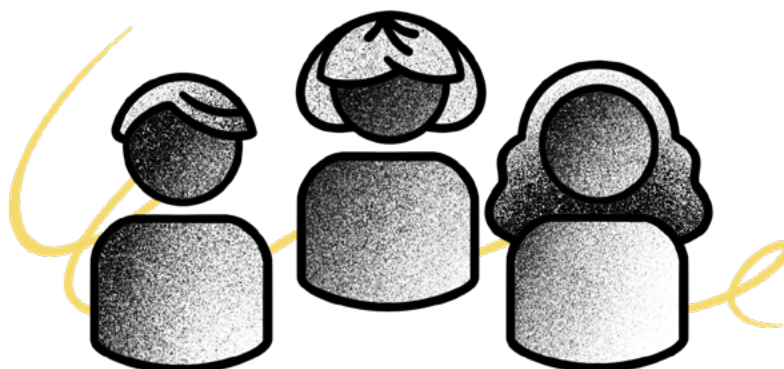
Naši zaměstnanci jsou naším největším kapitálem.

Podporujeme rozmanitost, zajišťujeme bezpečné pracovní prostředí a investujeme do rozvoje našich lidí.

KLÍČOVÉ DOPADY, RIZIKA A PŘÍLEŽITOSTI V OBLASTI VLASTNÍ PRACOVNÍ SÍLY S1-SBM-3

Na základě analýzy dvojí významnosti jsme jako klíčová témata v oblasti vlastní pracovní síly identifikovali zejména: fluktuaci zaměstnanců, rozvoj kompetencí, diverzitu v managementu a BOZP. Tato témata jsou řešena prostřednictvím:

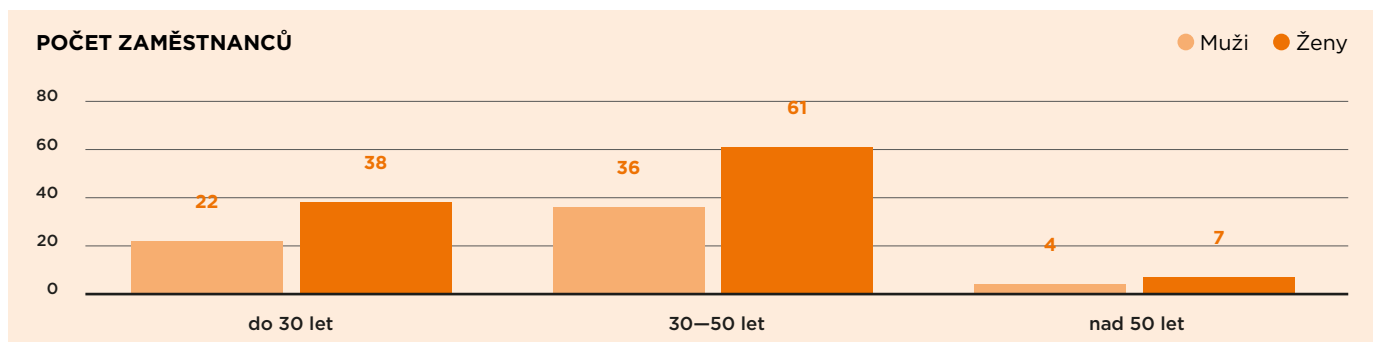
- › celofiremního systému pravidelného hodnocení výkonu a rozvojových plánů
- › cílených školení (3 336 hodin školení v roce 2025)
- › aktualizovaných HR a antidiskriminačních politik od 1. 7. 2025
- › systému BOZP, který v roce 2025 vedl k nulovému počtu pracovních úrazů



Podporujeme rozmanitost týmu Accolade **S1**

Těší nás, že v našich řadách jsou zastoupeny různé generace i osobnosti. Díky tomu se vzájemně podporujeme a obohacujeme a tvoříme pevný tým. Týmový duch je dokonce jednou z našich hodnot.

DEMOGRAFICKÁ SKLADBA ZAMĚSTNANCŮ **S1-9**



Celkový počet zaměstnanců

168

Podíl žen

63,1 %

Ženy v managementu

36 %

ZAMĚSTNANCI PODLE ZEMÍ **S1-6**

Česká republika

130

Polsko

29

Španělsko

5

Chorvatsko

4

VĚKOVÁ STRUKTURA ZAMĚSTNANCŮ **S1-9**

Do 30 let

60

30–50 let

97

Nad 50 let

11

VRCHOLOVÝ MANAGEMENT **S1-6**

Muži (64 %)

7

Ženy (36 %)

4TYP PRACOVNÍHO POMĚRU **S1-6**

Trvalý úvazek – plný

85

Ženy

53

Muži

Trvalý úvazek – částečný

15

Ženy

5

Muži

Dočasný úvazek

4

Ženy

4

Muži

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci **S1-14**Evidovaných
pracovních úrazů**0**Úmrtí souvisejících
s prací**0**Případy pracovních
onemocnění**0**Ztracené pracovní
dny z důvodu úrazů**0****DEFINICE PRACOVNÍHO ÚRAZU**

Pracovním úrazem je poškození zdraví nebo smrt zaměstnance, došlo-li k nim nezávisle na jeho vůli krátkodobým, náhlým a násilným působením zevních vlivů: při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s ním nebo pro plnění pracovních úkolů.

Odměňování a benefity **S1-16**

ŠKOLENÍ A ROZVOJ **S1-13**

Celkem hodin školení

3 336

Průměr hodin/žena

15

Průměr hodin/muž

22,5

RODINNÁ DOVOLENÁ **S1-15**

Ženy na rodičovské (2,8 %)

3

Muži na rodičovské (4,8 %)

3

Všichni zaměstnanci (100 %) mají nárok na dovolenou z rodinných důvodů

Zaměstnanecké benefity

- › Příspěvek na stravování
- › Vzdělávací programy

Fluktuace

10 %

±16 zaměstnanců
odešlo během roku 2025

Politiky v oblasti pracovní síly **S1-1**

PŘEHLED POLITIK **S1-1, S2-1**

Accolade Holding, a. s. má zavedeny komplexní politiky pro řízení pracovní síly, které pokrývají všechny zaměstnance, dodavatele, subdodavatele a obchodní partnery bez ohledu na jejich pozici nebo lokalitu.

Politika proti úplatkářství a korupci

Nulová tolerance úplatkářství, korupce a usnadňujících plateb s přísnými požadavky na due diligence třetích stran

Politická angažovanost a svoboda sdružování

Potvrzuje politickou neutralitu společnosti, umožňuje osobní politické aktivity zaměstnanců a respektuje práva zaměstnanců na odbory

Politika ochrany osobních údajů

Uvádí zásady zpracování v souladu s GDPR, klade důraz na ochranu soukromí již od návrhu

Antidiskriminační politika a boj proti otroctví

Nulová tolerance diskriminace, obtěžování, dětské práce, nucené práce a obchodování s lidmi

Politika oznamování (Whistleblowing)

Definuje způsob nahlašování podezření na pochybení prostřednictvím Integrity Line, zajišťuje anonymitu a ochranu před odvetou

Kodex chování pro obchodní partnery

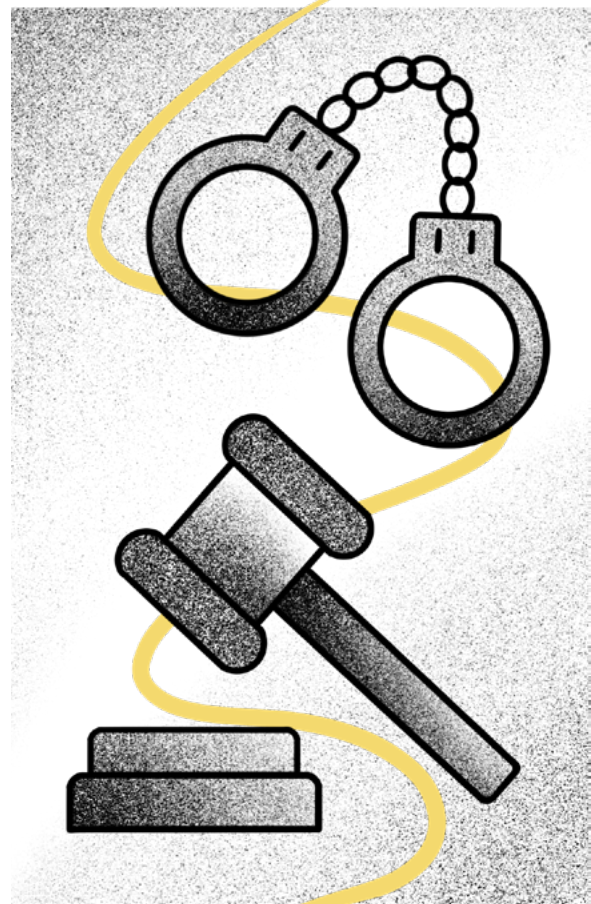
Stanovuje standardy pro ochranu životního prostředí, pracovní práva, boj proti korupci a ochranu dat

MEZINÁRODNÍ STANDARDY **S1-1**

Politiky Accolade respektují následující mezinárodní standardy a iniciativy:

- › United Nations Global Compact
- › Všeobecná deklarace lidských práv
- › Základní principy a práva při práci MOP (ILO)

Aktualizace 2025: Všech šest politik bylo nově přijato nebo prošlo zásadní revizí 30. června 2025 s platností od 1. července 2025.



Politiky lidských práv **S1-1**

KODEX ETICKÉHO CHOVÁNÍ **S1-1, S2-1**

Máme zavedený kodex etického chování a politiku lidských práv, která zahrnuje:

- › Prevence dětské práce
- › Prevence nucené práce
- › Prevence obchodování s lidmi
- › Prevence diskriminace
- › Prevence nehod
- › Mechanismus pro stížnosti

NULOVÁ TOLERANCE **S1-17**

Potvrzených incidentů porušení lidských práv

0

Případů diskriminace

0



G – GOVERNANCE

Řídíme se etickými principy

Ve své každodenní práci se řídíme etickými a morálními zásadami, jejichž dodržování očekáváme i od všech svých zaměstnanců a spolupracovníků.

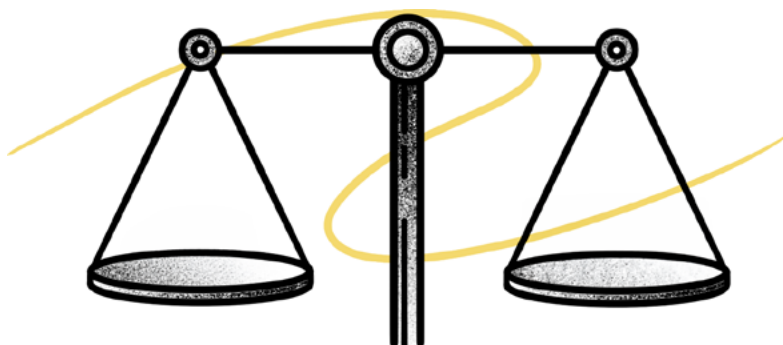
Soutěžíme otevřeně a transparentně **G1**

S našimi obchodními partnery máme čestné a otevřené obchodní vztahy, které považujeme za zásadní. Podporujeme spravedlivou soutěž a netolerujeme žádnou formu korupce, úplatkářství nebo porušování spravedlivé hospodářské soutěže.

ETICKÝ KODEX ACCOLADE **G**

Naše principy etického chování a komunikace jsou shrnuty v Etickém kodexu Accolade, který stanovuje:

- › Transparentnost a otevřenost v obchodních vztazích
- › Nulová tolerance vůči korupci a úplatkářství
- › Respekt k pravidlům hospodářské soutěže
- › Etické jednání se všemi stakeholdery
- › Podpora anonymního oznamování prostřednictvím Integrity Line
- › Ochrana osobních údajů v souladu s GDPR



Protikorupční politika G1-1

Nulová tolerance vůči korupci a úplatkářství v souladu s Úmluvou OSN proti korupci.

Politika oznamování G1-1

Integrity Line pro anonymní oznamování podezřelého jednání.

Ochrana osobních údajů G1-1

Politika v souladu s GDPR s principy ochrany soukromí.

Odsouzení za korupci/úplatkářství**0**

Během vykazovaného období nebyl podnik pravomocně odsouzen ani mu nebyla uložena pokuta.

Celková výše pokut**0 €**

Žádné pokuty za porušení etických nebo právních norem.

Potvrzených případů korupce**0**

Žádné potvrzené případy korupce nebo úplatkářství v roce 2025.

Ctíme rovné zacházení G1-1

Respektujeme lidská práva a zajišťujeme rovné zacházení se všemi zaměstnanci, partnery a stakeholdery bez ohledu na jejich původ, pohlaví, věk, vyznání nebo jiné charakteristiky.

NAŠE ZÁVAZKY

- › Rovné příležitosti pro všechny
- › Transparentní hodnocení výkonu
- › Férové odměňování
- › Podpora rozmanitosti
- › Prevence diskriminace
- › Otevřená komunikace

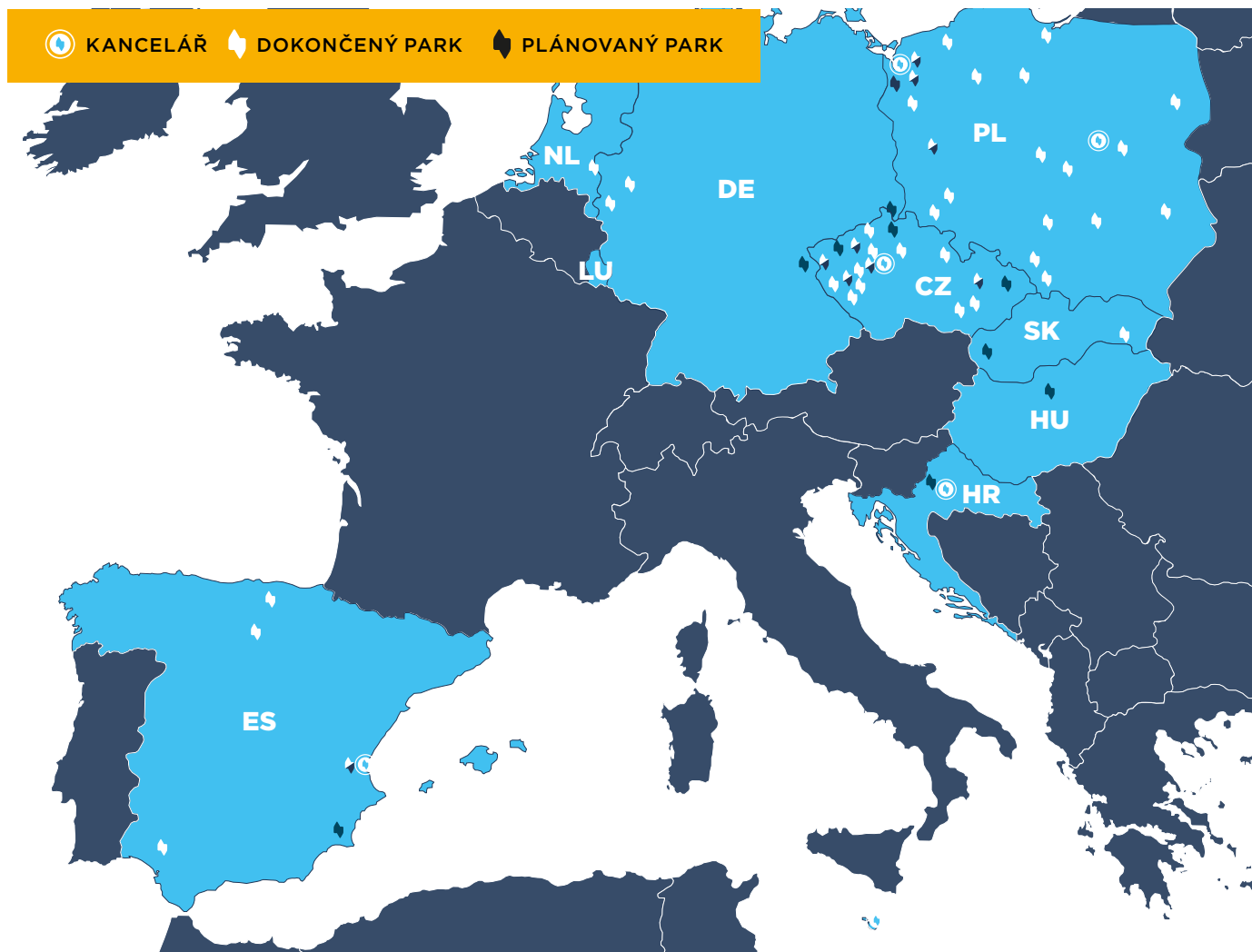
GENDEROVÁ ROZMANITOST V MANAGEMENTU GOV-1**Podíl žen v managementu****36 %**

Podíl žen v top managementu (4 ženy z 11 členů).

Portfolio a odpovědné investice

Accolade Holding, a.s. prostřednictvím svých dceřinných společností spravuje moderní průmyslové parky v osmi evropských zemích.

NAŠE PORTFOLIO A GEOGRAFICKÉ ROZLOŽENÍ **G1**



ZELENÉ FINANCOVÁNÍ **G1-1**

Část našich investic financujeme prostřednictvím zelených dluhopisů a dalších zelených finančních nástrojů v souladu s naším Green Finance Framework.

- › Zelené budovy – výstavba nových budov
- › Renovace existujících budov
- › Akvizice a vlastnictví existujících budov
- › Energetická účinnost & OZE (bez fosilních technologií)
- › Adaptace na klima (stávající aktiva)

INTEGRACE ESG DO INVESTIC

ESG kritéria promítáme do investičních rozhodnutí prostřednictvím pravidel a procesů nastavených v Green Finance Frameworku (způsobilost projektů, řízení výnosů, reporting).

E Environmentální

energetická účinnost, obnovitelné zdroje, minimalizace dopadů (včetně podpory „green buildings“ a zvyšování odolnosti vůči klimatickým rizikům)

S Sociální

uplatňujeme Minimum Social Safeguards (MSS) a standardy odpovědného podnikání; zároveň používáme vylučovací kritéria pro kontroverzní aktivity

G Governance

dohled nad způsobilostí projektů a souladem s rámcem zajišťuje Green Finance Committee (cross-functional), včetně řízení ESG rizik, vylučovacích kritérií a transparentního trackingu výnosů.

Vztahy s dodavateli G1-2

Accolade Holding, a. s. buduje vztahy s dodavateli a obchodními partnery na principech etiky, transparentnosti a dodržování platných zákonů.

KODEX CHOVÁNÍ OBCHODNÍCH PARTNERŮ G1-2

- › Ochrana životního prostředí a minimalizace negativních dopadů
- › Pracovní standardy a bezpečnost práce
- › Dodržování lidských práv a zákaz nucené práce
- › Protikorupční opatření a praní peněz
- › Ochrana osobních údajů

Sociální kritéria

Vyžadujeme dodržování lidských práv, pracovních standardů a zákaz dětské práce.

Environmentální kritéria

Partneři musí dodržovat environmentální zákony a přijímat opatření k minimalizaci dopadů.



EU Taxonomie

Přehled činností v souladu s EU Taxonomií pro udržitelné aktivity

Následující tabulka zobrazuje podíl činností společnosti Accolade Holding, a. s., které jsou v souladu s EU Taxonomií pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Taxonomie poskytuje klasifikační systém pro identifikaci činností, které přispívají k environmentálním cílům EU.

	VÝNOSY		CAPEX		OPEX	
	KČ	%	KČ	%	KČ	%
A. Činnosti v souladu s EU Taxonomií	0	0 %	0	0 %	0	0 %
A2. Činnosti způsobilé pro EU Taxonomii	439 550 447	17,5 %	5 003 243 535	72,2 %	91 314 062	12 %
7.1 Výstavba nových budov	225 114 284	9 %	3 987 000 471	57,5 %	37 321 533	5 %
7.6 Instalace, údržba a opravy technologií pro výrobu obnovitelné energie na místě		0 %		0 %		0 %
7.7 Nabývání a vlastnictví budov	214 436 163	8,5 %	1 016 243 065	14,7 %	53 992 529	7 %
B. Činnosti nezahrnuté do EU Taxonomie	2 070 192 923	82,5 %	1 930 282 562	27,8 %	677 676 553	88 %
CELKEM (A+B)	2 509 743 370	100 %	6 933 526 098	100 %	768 990 615	100 %

METODIKA VÝPOČTU UKAZATELŮ EU TAXONOMIE

- Denominator (celkový obrat / CAPEX / OPEX) vychází z konsolidovaných finančních výkazů Accolade Holding, a. s. za rok 2025.
- Numerator (Taxonomy-eligible) zahrnuje pouze ekonomické činnosti 7.1 a 7.7 (a případně 7.6) u projektů, u nichž byly k dispozici relevantní EPC, BREEAM/ DGNB certifikace, stavební dokumentace a CRVA.
- Pro každou činnost byl použit standardizovaný dotazník vypracovaný s GreenOmeter (EU Taxonomy Mapping 2025), včetně DNSH a MSS sekce.
- Částky byly alokovány na úrovni SPV, které odpovídají konkrétním parkům.

ROZPIS ZPŮSOBILÝCH (ELIGIBLE) AKTIVIT PODLE EU TAXONOMIE

Ekonomická činnost	Popis
7.1	Výstavba nových budov
7.6	Instalace, údržba a opravy technologií obnovitelných zdrojů
7.7	Pořízení a vlastnictví budov

VYSVĚTLENÍ O % SLADĚNÝCH ČINNOSTÍ

Ačkoli většina našich green buildings dosahuje energetické náročnosti výrazně lepší než nZEB, pro období 2025 vykazujeme v EU Taxonomii zatím pouze způsobilé (eligible) činnosti a 0 % plně sladěných (aligned) činností. Důvodem je skutečnost, že v prvním roce reportování dokončujeme konsolidaci veškeré evidence pro DNSH a minimální sociální záruky na úrovni jednotlivých aktiv. V následujících obdobích očekáváme postupné zařazení vybraných projektů do numeratoru Taxonomy-aligned KPIs.

VAZBA NA ZELENÉ FINANCOVÁNÍ

Projekty financované z Green Bond 1 byly hodnoceny podle kritérií EU Taxonomie v rámci Accolade Green Finance Framework a splňují požadavky na způsobilé (eligible) činnosti v kategoriích 7.1, 7.7 a 7.6. Detailní přehled projektů (SPV, BREEM/EPC, energetická náročnost vs. nZEB, odhadované úspory energie a emisí) je uveden v samostatném Allocation & Impact Reportu dostupném na našich webových stránkách.

POSOUZENÍ DNSH A MSS V ROCE 2025

V roce 2025 byly všechny projekty zahrnuté do numeratoru EU Taxonomie posouzeny z hlediska požadavků DNSH (klimatická adaptace, voda, znečištění, oběhové hospodářství, biodiverzita) a minimálních sociálních záruk. Na základě tohoto posouzení nebylo identifikováno žádné závažné porušení DNSH kritérií ani minimálních sociálních záruk podle článku 18 Nařízení EU Taxonomie.

POSOUZENÍ SHODY S EU TAXONOMIÍ

Pro každou identifikovanou ekonomickou činnost společnosti Accolade Holding, a. s. byl vypracován strukturovaný dotazník pro posouzení shody s technickými screeningovými kritérii definovanými nařízením o EU Taxonomii, včetně příslušných požadavků ‚Do No Significant Harm‘ (DNSH), které zajišťují, že činnost nezpůsobuje významnou újmu ostatním environmentálním cílům.

Dotazník specifikuje jednotlivá kritéria, prahové hodnoty a standardy, které je třeba splnit, a je podpořen relevantními důkazy, jako jsou průkazy energetické náročnosti (EPC), testy vzduchotěsnosti (Blower Door Test), posouzení životního cyklu (LCA), hodnocení klimatických rizik a zranitelnosti (CRVA), dokumentace k fotovoltaickým instalacím a příslušné interní politiky.

Na základě vyplněných dotazníků je každá činnost vyhodnocena z hlediska taxonomické způsobilosti a případného souladu s požadavky EU Taxonomie, přičemž výsledky jsou následně využity v dalších fázích analýzy a reportingu.

Paralelně byl připraven samostatný dotazník pro posouzení souladu s minimálními sociálními zárukami (MSS) v souladu se standardy EU Taxonomie, pokrývající klíčové oblasti odpovědného podnikání a souladu s mezinárodními úmluvami o lidských právech a pracovních standardech, včetně základních principů ILO a Všeobecné deklarace lidských práv OSN.

Toto hodnocení se zaměřuje na prevenci dětské a nucené práce, rovné příležitosti, respektování pracovních standardů a zajištění důstojných pracovních podmínek. Jeho výsledky slouží jako základ pro potvrzení, že ekonomické činnosti společnosti neporušují základní sociální ani lidská práva a jsou prováděny v souladu s principy odpovědného podnikání.

MINIMÁLNÍ SOCIÁLNÍ ZÁRUKY

Minimální sociální záruky v rámci EU Taxonomie zahrnují soulad s klíčovými mezinárodními úmluvami a dokumenty, jako jsou Všeobecná deklarace lidských práv OSN, Principy OSN pro podnikání a lidská práva, Směrnice OECD pro nadnárodní podniky a základní úmluvy Mezinárodní organizace práce (ILO). Tyto standardy pokrývají oblasti jako prevence dětské a nucené práce, zajištění rovnosti příležitostí a respektování důstojných pracovních podmínek.

Accolade Holding, a. s., jako subjekt působící v Evropské unii a České republice, plně dodržuje všechny požadavky těchto mezinárodních rámců, neboť je povinna dodržovat platnou legislativu Evropské unie a České republiky. Tato legislativa zajišťuje vysokou úroveň ochrany lidských práv a pracovních podmínek.

Společnost Accolade Holding, a. s. dále uplatňuje postupy náležitě péče v souladu se Směrnicemi OECD a Hlavními zásadami OSN pro podnikání a lidská práva. Tyto postupy zahrnují Kodex chování, Politiku lidských práv, Kodex chování obchodních partnerů, whistleblowingový mechanismus, školení a pravidelné kontroly dodržování. Na základě těchto procesů považujeme požadavky na minimální sociální záruky podle článku 18 za splněné.

DMA

Analýza dvojí významnosti

Double Materiality Assessment (DMA) v souladu s CSRD a ESRS

1. Úvod **IRO-1**

V roce 2025 provedla společnost Accolade Holding, a.s. komplexní analýzu dvojí významnosti (Double Materiality Assessment – DMA) v souladu se směrnicí CSRD a standardy ESRS.

Téma je považováno za významné, pokud je významné z alespoň jednoho z těchto pohledů.

DOPADOVÁ VÝZNAMNOST

Skutečné nebo potenciální významné dopady na životní prostředí a společnost napříč hodnotovým řetězcem.

FINANČNÍ VÝZNAMNOST

Rizika a příležitosti, které mohou ovlivnit finanční výkonnost, peněžní toky nebo dlouhodobou hodnotu společnosti.

2. Metodický postup **IRO-1**

1 ANALÝZA HODNOTOVÉHO ŘETĚZCE

Identifikace klíčových činností a stakeholderů v upstream a downstream části řetězce.

2 VÝBĚR A ZAPOJENÍ STAKEHOLDERŮ

Zapojení interních (management, asset, development, finance, HR, legal) a externích stakeholderů (banky, investoři, developeři, generální dodavatelé, nájemci, správci budov). Externí stakeholderé hodnotili témata pomocí dotazníků na škále 1–5.

3 DEFINICE TÉMAT ESRS

Standardy **E**, **S** a **G** byly rozpracovány do 44 podtémat relevantních pro podnikání společnosti.

4 VYHODNOCENÍ DOPADŮ, RIZIK A PŘÍLEŽITOSTÍ (IROS)

Hodnocena byla závažnost dopadů, pravděpodobnost, finanční expozice a časový horizont.

5 VALIDACE VÝSLEDKŮ

Výsledky byly porovnány se sektorovou analýzou (SASB, S&P), benchmarkingem konkurence a klimatickými scénáři SSP.

3. Perspektiva hodnotového řetězce **IRO-1**

Accolade Holding, a. s. působí jako dlouhodobý investor, vlastník a developer udržitelné průmyslové infrastruktury v Evropě.

DLOUHODOBÝ INVESTOR

Vlastníci pozemků, banky, investoři, developeři, dodavatelé stavebních prací, poradci, utility.

VLASTNÍK

Akvizice brownfieldů a budov, strukturování SPV, financování, řízení výstavby dle BREEAM/DGNB, dlouhodobé vlastnictví a správa.

DEVELOPER

Nájemci (logistika, výroba, e-commerce), realitní zprostředkovatelé, facility a property management, místní komunity.

4. Klimatická rizika **IRO-1**

Analýza scénářů SSP (IPCC) potvrdila rostoucí rizika spojená s klimatickými změnami. Fyzická i přechodová klimatická rizika byla proto identifikována jako významná.

KLÍČOVÁ ZJIŠTĚNÍ

- › Růst průměrných teplot a extrémních veder
- › Vyšší četnost extrémních srážek
- › Zvýšené riziko sucha



5. Výsledky analýzy dvojí významnosti IRO-2

PŘEHLED HODNOCENÍ VÝZNAMNOSTI TÉMAT

ESRS	ESRS ID
E1	E1.1.
	Téma
	Klimatická změna
	Podtéma
	Adaptace na změnu klimatu
	Umístění
	Vlastní provoz
	Hodnotový řetězec
	Dopad
	Opatření pro adaptaci na změnu klimatu jsou začleněna do plánování projektů
	Riziko
	Extrémní počasí může poškodit aktiva
	Vyšší náklady na pojištění
	Příležitost
	Odolné návrhy lokalit
	Zvýšená hodnota nemovitostí
	Časový horizont
	Krátkodobý
	Dlouhodobý
	Dopad
	3
	Finanční
	3

ESRS	ESRS ID
E1	E1.2.
Téma	Klimatická změna
Podtéma	Zmírňování změny klimatu
Umístění	Vlastní provoz Hodnotový řetězec
Dopad	Emise skleníkových plynů ze stavebních materiálů a provozu budov
Riziko	Přísnější stavební předpisy, uhlíkové daně
Příležitost	Certifikace zelených budov (BREEAM, DGNB)
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	3,5
Finanční	2

ESRS	ESRS ID
E1	E1.3.
Téma	Klimatická změna
Podtéma	Energie
Umístění	Vlastní provoz Hodnotový řetězec
Dopad	Vysoká spotřeba energie na vytápění/chlazení/osvětlení skladů
Riziko	Volatilní ceny energií a uhlíkové oceňování
Příležitost	Obnovitelné zdroje na místě (solární FV), LED osvětlení
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	4
Finanční	3,5

ESRS	ESRS ID
E5	E5.1.
Téma	Oběhové hospodářství
Podtéma	Vstupní zdroje včetně využití zdrojů
Umístění	Vlastní provoz Hodnotový řetězec
Dopad	Vysoká poptávka po oceli, betonu a dalších zdrojích
Riziko	Rostoucí náklady na suroviny, narušení dodavatelského řetězce
Příležitost	Revitalizace brownfieldů Využití recyklovaných materiálů
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	2,9
Finanční	1,5

ESRS	ESRS ID
E5	E5.2.
Téma	Oběhové hospodářství
Podtéma	Výstupní zdroje související s produkty a službami
Umístění	Vlastní provoz Hodnotový řetězec
Dopad	Logistika nájemců produkuje obalový/provozní odpad
Riziko	Přísnější předpisy o odpadech Skládkové daně
Příležitost	Spolupráce s nájemci na uzavřených obalových cyklech
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	2,5
Finanční	1

ESRS	ESRS ID
E5	E5.3.
Téma	Oběhové hospodářství
Podtéma	Odpad
Umístění	Vlastní provoz Hodnotový řetězec
Dopad	Průběžné toky odpadu z průmyslových parků
Riziko	Potenciální pokuty Poškození reputace
Příležitost	Digitální sledování a iniciativy pro recyklaci
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	3
Finanční	1,2

ESRS	ESRS ID
S1	S1.1.
Téma	Vlastní pracovní síla
Podtéma	Jistota zaměstnání
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Stabilní, férové smlouvy podporují loajalitu
Riziko	Poškození reputace nebo vysoká fluktuace
Příležitost	Image preferovaného zaměstnavatele
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	3
Finanční	1

ESRS	ESRS ID
S1	S1.6.
Téma	Vlastní pracovní síla
Podtéma	Zdraví a bezpečnost
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Bezpečné prostředí snižuje úrazy
Riziko	Právní odpovědnost Poškození reputace
Příležitost	Proaktivní BOZP kultura zvyšuje angažovanost
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	3
Finanční	0,9

ESRS	ESRS ID
S1	S1.7.
Téma	Vlastní pracovní síla
Podtéma	Genderová rovnost
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Podporuje férovost Podporuje inovace
Riziko	Možné soudní spory nebo negativní publicita
Příležitost	Inkluzivní kultura splňuje DEI standardy
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	3
Finanční	1,2

ESRS	ESRS ID
S1	S1.11.
Téma	Vlastní pracovní síla
Podtéma	Diverzita
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Různorodé zázemí podněcuje kreativitu
Riziko	Homogenní kultura může omezovat inovace
Příležitost	Silný přístup k diverzitě podporuje inkluzivní řešení
Časový horizont	Krátkodobý
	Dlouhodobý
Dopad	3
Finanční	1,3

ESRS	ESRS ID
S2	S2.1.
Téma	Pracovníci v hodnotovém řetězci
Podtéma	Pracovní doba
Umístění	Hodnotový řetězec
Dopad	Přiměřená pracovní doba zajišťuje bezpečnější práci
Riziko	Nadměrná pracovní doba zvoou právní nebo reputační hrozby
Příležitost	Dobře sledované plánování podporuje efektivní postup
Časový horizont	Krátkodobý
	Dlouhodobý
Dopad	3,5
Finanční	0,7

ESRS	ESRS ID
S2	S2.3.
Téma	Pracovníci v hodnotovém řetězci
Podtéma	Zdraví a bezpečnost
Umístění	Hodnotový řetězec
Dopad	Bezpečné staveniště snižuje úrazy
Riziko	Závažné úrazy vedou k soudním sporům
Příležitost	Robustní BOZP standardy Sdílené vzdělávací programy
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	2,9
Finanční	1,9

ESRS	ESRS ID
G1	G1.1.
Téma	Obchodní chování
Podtéma	Firemní kultura
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Etické vedení nastavuje tón pro integritu
Riziko	Slabá kultura podporuje podvody/korupci
Příležitost	Identita založená na hodnotách přitahuje investory
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	4
Finanční	1,9

ESRS	ESRS ID
G1	G1.2.
Téma	Obchodní chování
Podtéma	Ochrana oznamovatelů
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Podporuje včasnou detekci pochybení
Riziko	Závažná rizika zůstávají skrytá bez bezpečných kanálů
Příležitost	Demonstruje silnou správu institucionálním investorům
Časový horizont	Krátkodobý
	Dlouhodobý
Dopad	4,5
Finanční	2

ESRS	ESRS ID
G1	G1.3.
Téma	Obchodní chování
Podtéma	Řízení vztahů s dodavateli
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Férové, včasné platby podporují stabilní dodavatelské řetězce
Riziko	Zpožděné platby způsobují zátěž dodavatelů
Příležitost	Transparentní, etické řízení dodavatelů
Časový horizont	Krátkodobý
	Dlouhodobý
Dopad	3,9
Finanční	2,9

ESRS	ESRS ID
G1	G1.4.
Téma	Obchodní chování
Podtéma	Korupce a úplatkářství
Umístění	Vlastní provoz
Dopad	Velké transakce mohou být vysoce rizikové bez kontrol
Riziko	Trestní sankce Zařazení na černou listinu
Příležitost	Robustní protikorupční rámec buduje důvěru
Časový horizont	Krátkodobý Dlouhodobý
Dopad	4,1
Finanční	2,9

E ENVIRONMENTÁLNÍ TÉMATA

E1: Změna klimatu

- › Adaptace
- › Mitigace
- › Energie

E5: Využívání zdrojů a oběhové hospodářství

- › Vstupy zdrojů
- › Výstupy zdrojů
- › Odpady

Témata znečištění (E2), voda (E3) a biodiverzita (E4) byla vyhodnocena jako aktuálně nevýznamná z pohledu dvojí významnosti, ale jsou nadále sledována.

S SOCIÁLNÍ TÉMATA

S1: Vlastní pracovní síla

- › Stabilita zaměstnání
- › Pracovní doba
- › Spravedlivé odměňování
- › Work-life balance
- › BOZP
- › Rovnost žen a mužů
- › Rozvoj dovedností
- › Diverzita
- › Opatření proti obtěžování

S2: Pracovníci v hodnotovém řetězci

- › Pracovní podmínky
- › Odměňování
- › BOZP
- › Dětská práce
- › Nucená práce

Témata S3 (Dotčené komunity) a S4 (Spotřebitelé) byla vyhodnocena jako v této fázi nevýznamná.

G GOVERNANCE

G1: Obchodní etika

- › Firemní kultura
- › Ochrana oznamovatelů
- › Řízení vztahů s dodavateli
- › Prevence korupce

Governance témata dosáhla vysokého skóre v dopadové významnosti a středně vysokého ve finanční významnosti, což odráží jejich strategický význam pro dlouhodobou tvorbu hodnoty.

6. Strategické dopady **IRO-2**

Analýza potvrzuje, že klíčovými oblastmi udržitelnosti společnosti Accolade Holding, a. s. jsou:

Klimatická odolnost a energetická efektivita

Odpovědné využívání zdrojů

Řízení lidského kapitálu

Etické řízení společnosti

TYTO VÝSLEDKY URČUJÍ:

- › Rozsah reportingu dle ESRS
- › Nastavení ESG cílů a KPI
- › Integraci do řízení rizik a investičních rozhodnutí

Analýza dvojí významnosti bude pravidelně přezkoumávána s ohledem na regulatorní změny, vývoj trhu a očekávání stakeholderů.

7. Zdůvodnění nevýznamných témat (ESRS 2 IRO-1) IRO-2

V souladu s požadavky ESRS 2 IRO-1 společnost Accolade Holding uvádí zdůvodnění, proč byla některá tematická témata vyhodnocena jako nevýznamná.

METODIKA POSOUZENÍ IRO-2

- › Identifikace skutečných a potenciálních dopadů napříč hodnotovým řetězcem
- › Hodnocení závažnosti (rozsah, dosah, nenapravitelnost) a pravděpodobnosti
- › Vyhodnocení finančních rizik a příležitostí v krátkodobém, střednědobém a dlouhodobém horizontu
- › Zapojení stakeholderů
- › Validace vedením společnosti

Téma bylo označeno jako nevýznamné pouze v případě, že nedosáhlo prahové hodnoty významnosti ani z pohledu dopadů, ani z pohledu finanční významnosti.

E2 ZNEČIŠTĚNÍ IRO-2

Společnost neprovozuje činnosti generující významné emise. Rizika spojená se znečištěním mohou vznikat během výstavby, avšak jsou realizována prostřednictvím smluvních dodavatelů, podléhají povolovacím procesům a legislativní kontrole. Nebyly identifikovány systémové incidenty. Reziduální riziko bylo vyhodnoceno jako nízké.

E3 VODA A MOŘSKÉ ZDROJE IRO-2

Podnikatelský model není vodně náročný. Společnost neprovádí významné odběry ani vypouštění vody. Klimatická analýza nepotvrdila významná vodní rizika ovlivňující hodnotu portfolia.

E4 BIODIVERZITA IRO-2

Strategie brownfield redevelopment významně omezuje negativní dopady na ekosystémy. Rizika jsou řízena prostřednictvím EIA a certifikačních procesů. Na úrovni portfolia nebyly identifikovány významné dopady ani finanční expozice.

S3 DOTČENÉ KOMUNITY IRO-2

Činnost společnosti nezahrnuje vysídlování obyvatel, těžbu ani zásahy do práv komunit. Dopady byly vyhodnoceny jako omezené a převážně pozitivní.

S4 SPOTŘEBITELÉ IRO-2

Společnost neposkytuje produkty ani služby koncovým zákazníkům. Témata ochrany spotřebitele proto nespádají do rozsahu její přímé činnosti.

PRŮBĚŽNÉ PŘEHODNOCOVÁNÍ IRO-2

Nevýznamná témata jsou průběžně monitorována a budou přehodnocována v případě změn regulatorního rámce, rozšíření portfolia, významných incidentů nebo změn očekávání stakeholderů. Tím je zajištěna plná souladnost s ESRS 2 IRO-1 a transparentní zdůvodnění závěrů analýzy dvojí významnosti.

IDENTIFIKACE A ŘÍZENÍ POTENCIÁLNÍCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ IRO-2

Vedle pozitivních dopadů našich projektů si uvědomujeme také jejich potenciální negativní dopady na životní prostředí a okolní komunity, zejména v průběhu výstavby (prašnost, hluk, vibrace, riziko úniku látek či dočasné zvýšení dopravní zátěže), při práci s brownfield lokalitami (možná kontaminace půdy a podzemních vod) a v provozní fázi (emise z dopravy, produkce odpadů, spotřeba energie a vody či světelné znečištění).

Tyto dopady aktivně řídíme prostřednictvím standardizovaných procesů a požadavků, včetně implementace mitigací podle EIA a vodoprávních rozhodnutí, řízení prašnosti a hluku v rámci stavebních postupů, postupů pro práci s potenciálně kontaminovanými územími a certifikačních nástrojů typu BREEAM.

Dopady průběžně monitorujeme prostřednictvím inspekcí stavenišť, evidence odpadů, kontrol plnění podmínek rozhodnutí a energetických a environmentálních měření.

Návrhy do budoucna

Naše cesta k udržitelnosti pokračuje. Pro následující období jsme si stanovili ambiciózní cíle, které nás posunou ještě dále:

ENVIRONMENTAL

- › Další snižování emisí CO₂
- › Zvýšení podílu obnovitelných zdrojů
- › Implementace cirkulární ekonomiky
- › Modernizace infrastruktury

SOCIAL

- › Podpora rozmanitosti a inkluze
- › Rozšíření vzdělávacích programů
- › Posílení komunitních projektů
- › Zlepšení work-life balance

GOVERNANCE

- › Posílení transparentnosti
- › Rozšíření ESG reportingu
- › Implementace nových standardů
- › Digitalizace procesů

NAŠE VIZE

Chceme být lídrem v oblasti udržitelnosti v sektoru industriálních parků. Naším cílem je nejen minimalizovat negativní dopady našich činností, ale aktivně přispívat k pozitivním změnám ve společnosti a životním prostředí.

PŘIPRAVENOST NA EXTERNÍ OVĚŘENÍ

V současné fázi proto připravujeme report v režimu ‚limited assurance-ready‘, tj. se zaměřením na transparentní popis hranic, metodik, datových zdrojů a kontrolních mechanismů, aby byl report připraven k externímu ověření, jakmile bude finální legislativní požadavek formálně potvrzen.

V případě změny požadavků nebo rozsahu ověření budeme adekvátně aktualizovat strukturu i obsah reportu.



Slovo závěrem

Děkujeme vám za přečtení naší první konsolidované zprávy o udržitelnosti dle ESRS.

Tato zpráva představuje transparentní pohled na naše aktivity v oblasti ESG a naše závazky vůči všem stakeholderům. Jsme si vědomi, že cesta k udržitelnosti je dlouhodobý proces, který vyžaduje neustálé úsilí a zlepšování.

Věříme, že naše kroky v oblasti environmentální odpovědnosti, sociální zodpovědnosti a řádného řízení společnosti přispívají nejen k našemu obchodnímu úspěchu, ale i k lepší budoucnosti pro všechny.

Společně vytváříme udržitelnou budoucnost.

Pro dotazy týkající se ESG a udržitelnosti kontaktujte ESG & Sustainability oddělení: sustainability@accolade.eu



ESG

Konsolidovaná zpráva o udržitelnosti nebyla vyhotovena ve smyslu části osmé zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a nebyla ověřena auditorem.

Finanční část



INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A OSTATNÍ INFORMACE

Informace o výsledcích hospodaření a majetku v roce 2025

Konsolidovaná aktiva (tis. Kč)

S účinností od 1. ledna 2025 se skupina rozhodla změnit metodu oceňování investičních nemovitostí ve výstavbě. Tyto nemovitosti byly dříve klasifikovány jako stavby a oceňovány modelem pořizovacích nákladů (pořizovací cena snížená o oprávky a ztráty ze znehodnocení). Nyní jsou tyto nemovitosti klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány modelem reálné hodnoty. Vedení se domnívá, že tento model poskytuje uživatelům účetní závěrky relevantnější informace, které lépe odrážejí tržní hodnotu portfolia a aktuální ekonomické podmínky. Především pak aplikace modelu reálné hodnoty umožňuje Skupině testovat finanční kovenanty, týkající se financování, přímo na základě hodnot vykazovaných ve výkazu o finanční situaci, čímž je zajištěn soulad mezi sledováním kovenantů a auditovanou konsolidovanou účetní závěrkou. Změna účetního postupu byla aplikována retrospektivně; počáteční zůstatek k 1. lednu 2025 a srovnávací údaje za rok 2024 byly odpovídajícím způsobem přepočteny. Kvantitativní dopad přepočtu na výkaz o finanční situaci a na vlastní kapitál je zveřejněn v příloze ke konsolidované účetní závěrce (Bod týkající se změn účetních pravidel).

Hodnota aktiv skupiny Accolade k 31. prosinci 2025 činila 44 042 740 tis. Kč a v roce 2025 vzrostla o 4 152 235 tis. Kč ve srovnání s finančním rokem 2024 (39 890 505 tis. Kč celková hodnota aktiv, upravená). Skupina Accolade pokračovala v realizaci svého dlouhodobého podnikatelského záměru rozšířit své domácí i mezinárodní portfolio moderních industriálních parků. Aktiva tvořila převážně investiční nemovitosti ve fázi výstavby, dále pak dokončené pronajaté projekty a investiční pozemky, jejichž celková hodnota v roce 2025 vzrostla o 951 173 tis. Kč ve srovnání s rokem 2024.

Konsolidované výnosy (tis. Kč)

Skupina Accolade dosáhla v roce 2025 konsolidovaných výnosů ve výši 3 581 796 tis. Kč, což představuje nárůst o 270 407 tis. Kč ve srovnání s účetním obdobím roku 2024 (3 311 389 tis. Kč). Nárůst souvisí s vyššími zisky z prodeje aktiv formou share deals nebo přímo jako asset deals (56 731 tis. Kč), a s nárůstem výnosů z postoupení pohledávek a z developerských poplatků a poplatků za správu majetku servisními společnostmi (411 229 tis. Kč).

Skupina Accolade dosáhla konsolidovaného čistého zisku bez menšinových podílů ve výši 1 249 759 tis. Kč, ve srovnání s účetním obdobím roku 2024 (2 170 013 tis. Kč). Jedná se o pokles o 920 254 tis. Kč. Výsledek je ovlivněn zejména nižším čistým ziskem z přecenění investičních nemovitostí na reálnou hodnotu, což primárně odráží omezenou srovnatelnost vykazovaných období 2024 a 2025, nikoli zhoršení tržních podmínek. Řada projektů, které Skupina Accolade Holding držela v roce 2024, již v roce 2025 nebyla součástí konsolidovaných aktiv Skupiny, u několika dalších projektů byla v průběhu roku dokončena fáze výstavby a došlo k reklasifikaci na dokončené investiční nemovitosti s omezeným dalším potenciálem přecenění, zatímco nově zahájené developerské projekty jsou stále v relativně rané fázi svého životního cyklu, a dosud proto neposkytly srovnatelný příspěvek k přecenění. Výsledek byl rovněž ovlivněn nižším příspěvkem z podílu na zisku/ztrátě finančních investic. Provozní výkonnost pronajatého portfolia zůstala meziročně stabilní, přičemž výnosy z nájemného byly podpořeny smluvní indexací a dodáním dalších dokončených projektů. Podrobné sesouhlasení meziročního vývoje je uvedeno v Konsolidovaném výkazu o úplném výsledku a v souvisejících bodech přílohy ke konsolidované účetní závěrce.

► Výchled budoucí podnikatelské činnosti

V roce 2026 a v letech následujících bude skupina Accolade pokračovat v aktivním vyhledávání lokalit vhodných pro rozvoj výrobních, logistických a maloobchodních nemovitostí a nemovitostí pro e-commerce a v optimalizaci výkonnosti stávajícího portfolia. Současně bude rozvíjet nové projekty a pronajímat je renomovaným nájemcům. Z geografického hlediska se bude i nadále zaměřovat především na aktivity v České republice, Polsku, Španělsku, Chorvatsku, na Slovensku, v Nizozemsku, Německu a případně dalších zemích EU.

Skupina Accolade bude i nadále financovat nejen výstavbu nových projektů, ale také revitalizaci opomíjených brownfieldů. V roce 2025 činil podíl brownfieldů v portfoliu skupiny 30 % (ve srovnání s 32 % v roce 2024).

► Řízení rizik

Odpovědnost za sledování řízení finančních rizik nese finanční ředitel Skupiny. Zásady jsou uplatňovány finančními útvary Skupiny. Skupina má zavedeny treasury zásady a postupy, které stanovují konkrétní pravidla pro řízení tržních rizik a rovněž vymezují okolnosti, za nichž je vhodné použít finanční nástroje.

Činnost Skupiny je vystavena řadě finančních rizik, mezi něž patří měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

Pokud jde o měnové riziko, Skupina se zaměřuje především na přirozené zajištění (natural hedging) a usiluje o sladění měnové struktury aktiv a závazků. Průmyslové nemovitosti jsou pronajímány v eurech, a proto jsou v eurech denominovány i bankovní úvěry financující tato aktiva. Výnosy z nájemného stávajícího portfolia podléhají průběžnému sledování a jsou každoročně indexovány tak, aby odpovídaly tržním cenám a ekonomické realitě. Úvěry a výpůjčky, peníze a peněžní ekvivalenty a likvidní investice slouží k financování provozní činnosti. Peněžní toky Skupiny jsou pečlivě monitorovány na denní bázi. Přebytkové peněžní prostředky jsou s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky ukládány na krátkodobé nebo dlouhodobé vklady s cílem maximalizovat úrokový výnos.

Skupina rovněž uplatňuje zajišťovací účetnictví (hedge accounting) s cílem eliminovat nebo snížit expozici vůči měnovému riziku. Každá společnost ve Skupině individuálně posoudila objem transakcí v cizí měně a v případech, kdy se zajišťovací účetnictví prokázalo jako vysoce efektivní, připravila dokumentaci v souladu s obecnými požadavky. Za účelem zajištění měnové expozice plynoucí z dluhopisů Skupiny, denominovaných v Kč, uzavřela Skupina rovněž křížové měnové swapy (cross-currency swaps) s několika bankovními protistranami. Na základě těchto derivátových nástrojů jsou korunové výnosy z emisí dluhopisů konvertovány na eura, tj. měnu, v níž Skupina financuje svou činnost, přičemž měnové kurzy použitelné pro budoucí konverze eur na Kč, potřebné k obsluze kupónových plateb a ke splacení jistiny dluhopisů, jsou fixovány již při sjednání.

Úrokové riziko je zmírňováno buď fixními úrokovými sazbami u dlouhodobých investičních úvěrů, nebo použitím úrokových derivátových nástrojů, zejména úrokových swapů.

Zásadou Skupiny je udržovat silnou kapitálovou základnu tak, aby byla zachována důvěra investorů, věřitelů a trhu a aby byly k dispozici dostatečné finanční zdroje k eliminaci rizik a nepředvídatelných událostí.

► Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina nadále pokračuje v rozvoji projektu plně funkčního a komplexního polygonu určeného k testování vozidel se systémy autonomního řízení. V průběhu vykazovaného období nedošlo k žádným podstatným změnám stavu tohoto projektu.

► Ochrana životního prostředí a pracovněprávní vztahy

Skupina Accolade dodržuje v oblasti pracovněprávních vztahů platnou legislativu a vnitřní předpisy. Při přípravě a realizaci projektů Skupina zohledňuje zásady ochrany životního prostředí a aktivně sleduje dopad své činnosti na životní prostředí. Podrobné informace o výkonnosti Skupiny v oblasti udržitelnosti, včetně environmentálních, sociálních a správních (ESG) aspektů, podílu revitalizovaných brownfieldů v portfoliu, certifikací budov a přístupu Skupiny k Evropským standardům podávání zpráv o udržitelnosti (ESRS) / Směrnici o podávání zpráv podniků o udržitelnosti (CSRD), jsou uvedeny v samostatné Zprávě o udržitelnosti, která je součástí této Výroční zprávy.

Zahraníční pobočky nebo provozovny

Skupina Accolade nemá v zahraničí žádné organizační složky ve smyslu zákona o obchodních korporacích. Mezinárodní činnosti Skupiny jsou vykonávány prostřednictvím místních dceřiných společností, konsolidovaných v této účetní závěrce, zejména v Polsku, Španělsku, Chorvatsku a na Maltě.

Nabytí vlastních akcií

Skupina ve sledovaném období nenakoupila žádné vlastní akcie.

Následné události

V únoru 2026, tedy po rozvahovém dni, avšak před datem schválení této Výroční zprávy, emitovala dceřiná společnost Skupiny Accolade Finco Czech 2, s.r.o. novou sérii dluhopisů, denominovaných v Kč, přijatých k obchodování na regulovaném trhu, ISIN CZ0003580011. Klíčové parametry emise jsou následující: celkový objem emise 1 625 000 000 Kč; jmenovitá hodnota 10 000 Kč na dluhopis; pevná kupónová sazba 6,75 % p. a., vyplácená pololetně (první výplata kupónu 11. srpna 2026); datum emise a zahájení obchodování 11. února 2026; splatnost 11. února 2031. Výnos emise je určen k financování nových i stávajících projektů Skupiny. Emise představuje další krok v průběžné činnosti Skupiny, zaměřené na aktivní řízení struktury její rozvahy a kapitálových zdrojů.

Kromě výše popsané emise dluhopisů Skupina v prvním čtvrtletí roku 2026 dokončila několik prodejů a akvizic společností, držících realitní projekty. Bližší údaje o těchto transakcích jsou zveřejněny v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

Mezi rozvahovým dnem a datem schválení Výroční zprávy statutárním orgánem nedošlo k žádným dalším událostem, které by významně ovlivnily finanční situaci Skupiny.

Prohlášení vedení

Společnost Accolade Holding, a.s., tímto prohlašuje, že veškeré informace a údaje obsažené v této výroční zprávě jsou správné a úplné.

Společnost Accolade Holding, a.s., dále prohlašuje, že před datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné následné události, které by měly významný negativní dopad na její finanční situaci.

Podepsáno za představenstvo v Praze:

Milan Kratina
generální ředitel, člen představenstva

Zdeněk Šoustal
člen představenstva

Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

tis. Kč	Bod	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
Výnosy	8	3 581 796	3 311 389
Náklady na výnosy	8	-2 202 849	-1 733 134
Hrubý zisk		1 378 947	1 578 255
Režijní a administrativní náklady	8	-19 657	-17 531
Osobní náklady	42	-425 217	-356 883
Náklady na odpisy a amortizaci	20, 21	-102 799	-110 703
Ostatní výnosy/náklady	8	-131 144	-69 772
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	19	1 199 474	1 640 737
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	28	94 682	79 642
Čistý výsledek ocenění finančních investic	30	24 225	-253
Zisk z provozní činnosti		2 018 511	2 743 492
Finanční výnosy	8	1 201 461	1 087 171
Finanční náklady	8	-1 793 258	-1 920 508
Podíl na výnosech/ztrátách z finančních investic		62 877	192 092
Zisk před zdaněním		1 489 591	2 102 247
Daně z příjmu	9	-162 316	-27 938
Výsledek za období z pokračujících činností		1 327 275	2 074 309
Výsledek za období z ukončených činností	22	-208 130	8 224
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		1 119 145	2 082 533
Zisk/(ztráta) za rok připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		1 249 759	2 170 013
nekontrolním podílům	29	-130 614	-87 480
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		1 119 145	2 082 533
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ROK BEZ DANĚ		251 416	-172 136
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ		1 370 561	1 910 397
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		1 532 159	1 992 896
nekontrolním podílům		-161 598	-82 499

Příloha na stranách 88–147 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2025

<i>tis. Kč</i>	Bod	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
AKTIVA			
KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Zásoby	11	31 292	44 276
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	376 880	368 250
Daňové pohledávky	18	-	125 654
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	18	599 654	574 894
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 246 469	1 058 919
Aktiva klasifikovaná jako držena k prodeji	22	-	-
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		2 254 295	2 171 993
DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Investice do nemovitostí	19	19 912 322	16 074 679
Investice do nemovitostí ve výstavbě	19	12 036 935	14 923 405
Pozemky, budovy a zařízení	20	975 754	881 524
Nehmotná aktiva	21	426 463	207 928
Podíly v přidružených podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou	28	1 287 773	973 300
Majetek oceňovaný reálnou hodnotou vykázaný do zisku a ztráty	26	5 636 926	3 123 082
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	1 457 787	1 526 559
Derivátové finanční nástroje	40	54 485	8 035
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		41 788 445	37 718 512
AKTIVA CELKEM		44 042 740	39 890 505

Příloha na stranách 88–147 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2025 (pokračování)

<i>tis. Kč</i>	Bod	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL			
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	2 472 739	1 175 454
Úvěry a půjčky	16	4 513 209	3 734 067
Závazky z leasingů	15	51 248	45 851
Zaměstnanecké požitky	31	46 383	36 536
Daňové závazky	31	3 777	16 226
Rezervy	32	-	-
Závazky spojené s aktivy klasifikovanými jako držena k prodeji	22	-	-
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		7 087 356	5 008 134
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	14	628 408	1 328 452
Úvěry a půjčky	16	19 310 205	18 106 867
Závazky z leasingů	15	537 308	561 323
Odložený daňový závazek	10	769 419	374 269
Derivátové finanční závazky	40	59 958	229 938
Rezervy	32	18 155	18 155
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		21 323 453	20 619 004
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	34	2 400	2 400
Rezervní fond		664	664
Nerozdělený zisk		13 674 051	11 720 289
Čistý výsledek za období		1 249 759	2 170 013
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřského podniku		14 926 874	13 893 366
Nekontrolní podíl	29	705 057	370 001
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		15 631 931	14 263 367
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		44 042 740	39 890 505

Příloha na stranách 88–147 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

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

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál připadající na mateřskou společnost celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 400	1 170	10 694 268	10 697 838	-13 090	10 684 748
Změna v účetních politikách	-	-	1 201 256	1 201 256	-	1 201 256
Zůstatek k 1. 1. 2024 upravený	2 400	1 170	11 895 524	11 899 094	-13 090	11 886 004
Úplný výsledek hospodaření za období						
Zisk za období	-	-	2 170 013	2 170 013	- 87 480	2 082 533
Zajišťovací účetnictví	-	-	- 165 785	- 165 785	- 2 769	- 168 554
Rozdíly z přepočtu cizích měn	-	-	- 11 332	- 11 332	7 750	- 3 582
Celkový úplný výsledek hospodaření za období	-	-	1 992 896	1 992 896	- 82 499	1 910 397
Pozbytí nekontrolních podílů a změna kontroly	-	-	4 586	4 586	- 4 586	-
Změna nekontrolních podílů bez změny kontroly	-	- 506	- 139 362	- 139 868	473 676	333 808
Nabytí nekontrolního podílu	-	-	-	-	-	-
Příspěvky do vlastního kapitálu	-	-	196 658	196 658	-	196 658
Dividendy	-	-	- 60 000	- 60 000	- 3 500	- 63 500
Ostatní pohyby celkem	-	- 506	1 882	1 376	465 590	466 966
Zůstatek k 31.12.2024 upravený	2 400	664	13 890 302	13 893 366	370 001	14 263 367
Úplný výsledek hospodaření za období						
Zisk za období	-	-	1 249 759	1 249 759	- 130 614	1 119 145
Zajišťovací účetnictví	-	-	309 657	309 657	- 32 954	276 703
Rozdíly z přepočtu cizích měn	-	-	- 27 257	- 27 257	1 970	- 25 287
Celkový úplný výsledek hospodaření za období	-	-	1 532 159	1 532 159	- 161 598	1 370 561
Pozbytí nekontrolních podílů a změna kontroly	-	-	- 9 552	- 9 552	9 552	-
Změna nekontrolních podílů bez změny kontroly	-	-	- 189 099	- 189 099	401 396	212 297
Nabytí nekontrolního podílu	-	-	-	-	85 706	85 706
Příspěvky nekontrolních podílů vlastníkům	-	-	-	-	-	-
Dividendy	-	-	- 300 000	- 300 000	-	- 300 000
Ostatní pohyby celkem	-	-	- 498 651	- 498 651	496 654	- 1 997
Zůstatek k 31.12.2025	2 400	664	14 923 810	14 926 874	705 057	15 631 931

Příloha na stranách 88–147 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

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

<i>tis. Kč</i>	Bod	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za rok		1 249 759	2 170 013
Úpravy:			
Amortizace a odpisy	20, 21	102 799	110 703
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	30	- 1 199 474	- 1 640 737
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	30	- 94 682	- 79 642
Čistý výsledek ocenění finančních investic	30	- 87 102	253
Zisk z prodeje investic do nemovitostí		- 1 007 349	- 60 007
Finanční výnosy	8	- 107 114	- 167 923
Finanční náklady	8	1 287 089	1 106 733
Náklady na daň z příjmů	9	162 316	27 938
Ostatní nepeněžní operace		38 563	168 743
Provozní zisk před pohyby pracovního kapitálu		344 805	1 636 074
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	13, 15	67 918	359 163
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	11	13 286	-9 711
Derivátové finanční nástroje	40	- 216 430	169 054
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	14, 15	46 608	-1 192 933
Zvýšení/(snížení) rezerv a zaměstnaneckých požitků	31, 32	9 847	2 761
Změny čistého pracovního kapitálu		- 78 771	-671 666
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		266 034	964 408
Investiční činnost			
Pořízení investic do nemovitostí	19	- 2 764 058	-7 313 127
Pořízení pozemků, budov a zařízení	20	- 58 577	-179 570
Pořízení nehmotných aktiv	21	- 33 656	-8 669
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, dlouhodobých aktiv a nehmotných aktiv	19, 20, 21	6 258 815	2 986 515
Pořízení nových podílů, po odečtení nabyté hotovosti	23	- 3 336 498	-1 966 819
Přijaté úroky	8	252 372	147 691
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnost		318 398	-6 333 979
Financování			
Dividendy vyplacené vlastníkův mateřské společnosti		- 300 000	-60 000
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům		-	-3 500
Splacení půjček	16	- 8 773 877	-16 025 423
Příjmy z úvěrů a půjček	16	9 587 612	22 622 025
Úhrada závazků z leasingu	15	- 53 461	-44 107
Úroky placené z úvěrů a půjček	8, 15	- 857 156	-811 944
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z finanční činnosti		- 396 882	5 677 051
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		187 550	307 480
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		1 058 919	751 439
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		1 246 469	1 058 919

Příloha na stranách 88–147 je nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky.

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OBSAH

1.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	88
2.	PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU	92
3.	ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	92
4.	VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI	92
5.	NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE	94
6.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	96
7.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY.....	97
7.1.	Oceňování reálnou hodnotou.....	97
7.2.	Investice do nemovitostí ve výstavbě	97
7.3.	Investice do nemovitostí	98
7.4.	Pozemky, budovy a zařízení.....	98
7.5.	Leasingy.....	99
7.5.1.	Jako nájemce	99
7.5.2.	Jako pronajímatel.....	100
7.6.	Nehmotná aktiva	100
7.7.	Finanční aktiva a smluvní aktiva	100
7.8.	Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	102
7.9.	Derivátové finanční nástroje	102
7.10.	Zásoby	102
7.11.	Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv	103
7.12.	Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje	103
7.13.	Státní dotace.....	103
7.14.	Rezervy.....	103
7.15.	Zaměstnanecké požitky.....	103
7.16.	Finanční závazky v diskontované hodnotě	104
7.17.	Vlastní kapitál	104
7.18.	Vypořádání právních sporů a další nepředvídatelné události	104
7.19.	Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé.....	104
7.20.	Výnosy.....	105
7.20.1.	Výnosy související s budovanými a projektovanými nemovitostmi	106
7.20.2.	Výnosy související s provozem letiště	106
7.21.	Daně	107
7.22.	Transakce v cizích měnách	108
7.23.	Aktiva klasifikovaná jako držena k prodeji	108
7.24.	Změny účetních pravidel	109
8.	ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT.....	111
9.	DAŇ Z PŘÍJMU.....	112
10.	ODLOŽENÁ DAŇ	113
11.	ZÁSOBY.....	113

12.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	113
13.	POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU.....	114
14.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU.....	115
15.	LEASINGY.....	116
16.	ÚVĚRY A PŮJČKY.....	118
17.	EMITOVANÉ DLUHOPISY.....	119
18.	OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA.....	120
19.	INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ.....	121
20.	POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ.....	123
21.	NEHMOTNÁ AKTIVA.....	124
22.	VYŘAZOVANÁ SKUPINA KLASIFIKOVANÁ JAKO DRŽENÁ K PRODEJI A VYŘAZOVANÉ ČINNOSTI.....	125
23.	PODNIKOVÁ KOMBINACE.....	126
24.	GOODWILL.....	127
25.	REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH DISKONTOVANOU HODNOTOU.....	127
26.	REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH REÁLNOU HODNOTOU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY.....	128
27.	FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY.....	129
28.	PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKVIVALENČNÍ METODOU.....	129
29.	NEKONTROLNÍ PODÍLY.....	131
30.	ČISTÝ VÝSLEDEK PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU INVESTIC A FINANČNÍCH INVESTIC.....	133
31.	OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	134
32.	REZERVY.....	134
33.	STÁTNÍ DOTACE.....	134
34.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL.....	134
35.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	134
36.	BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA.....	136
37.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA.....	137
38.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK.....	137
38.1.	Měnové riziko.....	138
38.2.	Úrokové riziko.....	139
38.3.	Úvěrové riziko.....	140
38.4.	Riziko likvidity.....	140
38.5.	Řízení kapitálových rizik.....	141
39.	KOVENANTY.....	141
40.	FINANČNÍ DERIVÁTY.....	144
41.	ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUČÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ.....	145
42.	INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH.....	146
43.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	146
44.	PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE.....	147

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Podnikatelská činnost společnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti Accolade Holding, a.s., (dále jen „společnost“) a jejich dceřiných společností (dále jen „skupina“) a podstatou činnosti skupiny jsou (i) investice do nájemních průmyslových nemovitostí ve střední Evropě a (ii) provozování Letiště Brno. Z personálního hlediska je skupina obsluhována plně vlastněnými servisními dceřinými společnostmi a částečně vlastněnou dceřinou společností zabývající se technickým dozorem. Finanční činnosti vykonávají plně vlastněné dceřiné společnosti zabývající se financováním. Pro každý developerský projekt je založena samostatná plně vlastněná dceřiná společnost. Jakmile je developerský projekt dokončen, pronajat a začnou se inkasovat platby nájemného, je prodán investičnímu fondu, v němž má společnost pouze menšinový podíl, a jeho akcie jsou přeceněny na reálnou hodnotu. Účetní závěrka tohoto investičního fondu proto není v rámci skupiny konsolidována.

Struktura a identifikace společnosti

Accolade Holding, a.s., je akciová společnost založená a zapsaná v České republice, se sídlem na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Společnost vznikla dne 23. prosince 2010.

Společnost dobrovolně sestavuje účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém pro použití v EU; účetní závěrka je k dispozici na adrese sídla společnosti.

Společnost přímo či nepřímo vlastnila následující dceřiné společnosti:

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2025	Podíl k 31.12.2024
Accolade Fund SICAV P.L.C., IČO: SV322	Přímé	15.07.2014	100%	100%
Accolade Capital Holding (Malta) Limited, IČO: C88462	Přímé	25.09.2018	100%	100%
Accolade Investment Company Limited, IČO: C94600	Nepřímé	20.01.2020	100%	100%
Accolade, s.r.o., IČO: 27851371	Přímé	30.06.2008	100%	100%
Accolade Building Solutions s.r.o., IČO: 04677510	Přímé	29.12.2015	50%*	50%*
Accolade Energy, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398484	Přímé	24.08.2018	100%	100%
Accolade Finance CZ s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336744	Přímé	09.08.2017	100%	100%
Accolade Financial Services, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05637228	Přímé	18.12.2016	100%	100%
Accolade Reality, s.r.o., IČO: 24167452	Přímé	02.07.2014	100%	100%
Parcely Býchory, s.r.o., člen koncernu IČO: 03551334	Přímé	07.11.2014	100%	100%
Accolade Finance Bochum, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112375	Přímé	26.04.2020	100%	100%
Accolade Finance Venlo, s.r.o., člen koncernu IČO: 09945521	Přímé	22.02.2021	100%	100%
Accolade Finance Valencia, s.r.o., člen koncernu IČO: 17106559	Přímé	03.05.2022	100%	100%
Accolade Finance Cheb, s.r.o., člen koncernu, IČO: 19166044	Přímé	20.03.2023	100%	100%
Accolade Finance Okrouhlá, s.r.o., člen koncernu, IČO: 19718489	Přímé	12.09.2023	100%	100%
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112383	Přímé	26.04.2020	100%	100%
Accolade Portfolio F1, a.s., člen koncernu, IČO: 09171436	Nepřímé	19.05.2020	100%	100%
Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu, IČO: 09210164	Přímé	01.06.2020	100%	100%
Brno Airport Park, a.s., IČO: 09407341	Nepřímé	11.08.2020	100%	100%
CZ7 Logimac s.r.o., IČO: 22407006	Přímé	03.07.2025	80%	n/a
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 01823591	Přímé	26.06.2013	100%	100%
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 03559149	Přímé	11.11.2014	100%	100%
Accolade CZ XV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677552	Přímé	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XVIII, s.r.o. člen koncernu, IČO: 04677595	Nepřímé	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677609	Přímé	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677480	Přímé	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 04677498	Přímé	29.12.2015	100%	100%
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593221	Přímé	24.11.2016	70%	70%

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2025	Podíl k 31.12.2024
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593271	Přímé	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593298	Přímé	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593301	Nepřímé	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 05593328	Přímé	24.11.2016	100%	100%
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336434	Nepřímé	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336671	Přímé	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336701	Přímé	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu, IČO: 06336736	Přímé	09.08.2017	100%	100%
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu, IČO: 07398565	Přímé	24.08.2018	100%	100%
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu, IČO: 08935700	Přímé	10.02.2020	100%	100%
Accolade CZ 48, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09112405	Přímé	26.04.2020	100%	100%
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09225081	Přímé	05.06.2020	71%	71%
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641319	Přímé	30.10.2020	63%	63%
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641327	Přímé	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641335	Přímé	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641351	Přímé	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu, IČO: 09641360	Přímé	30.10.2020	100%	100%
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu IČO: 10724834	Přímé	31.03.2021	100%	100%
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733701	Přímé	06.04.2021	100%	100%
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733728	Přímé	06.04.2021	100%	100%
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu IČO: 10733736	Přímé	06.04.2021	100%	100%
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649160	Přímé	08.07.2021	0%**	100%
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649194	Přímé	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649208	Přímé	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649216	Přímé	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu IČO: 11649224	Přímé	08.07.2021	100%	100%
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986131	Přímé	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986140	Přímé	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986158	Přímé	31.10.2021	50%*	50%*
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986166	Přímé	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu IČO: 11986174	Přímé	31.10.2021	100%	100%
Accolade CZ 72, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248484	Přímé	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 73, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248492	Přímé	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248506	Přímé	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 75, s.r.o., člen koncernu IČO: 14248514	Přímé	13.02.2022	100%	100%
Accolade CZ 76, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473233	Přímé	29.08.2022	100%	100%
Accolade CZ 77, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473241	Přímé	29.08.2022	100%	100%
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473250	Přímé	29.08.2022	50%*	50%*
Accolade Finco Czech 1, s.r.o. IČO: 17473268	Přímé	29.08.2022	100%	100%
Accolade Finco Czech 2, s.r.o. IČO: 22567062	Přímé	06.02.2025	100%	n/a
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu IČO: 17473276	Přímé	29.08.2022	62,5%	62,5%
Accolade CZ 81, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062290	Přímé	17.02.2023	100%	100%
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu IČO: 19062656	Přímé	17.02.2023	100%	100%
Accolade CZ 84, s.r.o., člen koncernu IČO: 19063474	Přímé	17.02.2023	100%	100%
Accolade CZ 85, s.r.o., člen koncernu IČO: 19063482	Přímé	17.02.2023	100%	100%
Accolade CZ 86, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437238	Přímé	04.04.2024	100%	100%
OG Kojetín, s.r.o. IČO: 21437530 ****	Přímé	04.04.2024	0%**	100%

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2025	Podíl k 31.12.2024
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437815	Přímé	04.04.2024	50%*	50%*
Accolade CZ 89, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437912	Přímé	04.04.2024	50%*****	100%
Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu IČO: 21437988	Přímé	04.04.2024	100%	100%
Accolade CZ 91, s.r.o. IČO: 21828792	Přímé	17.07.2024	100%	100%
Accolade CZ 92, s.r.o. IČO: 21828831	Přímé	17.07.2024	100%	100%
Accolade CZ 93, s.r.o. IČO: 21828865	Přímé	17.07.2024	100%	100%
Brno Airport Park 2, s.r.o. IČO: 21828903	Přímé	17.07.2024	100%	100%
Accolade CZ 95, s.r.o. IČO: 21829012	Přímé	17.07.2024	100%	100%
FKT Holding, s.r.o., s.r.o. IČO: 22554815	Přímé	04.02.2025	0%**	n/a
Accolade CZ 97, s.r.o., IČO: 23718471	Přímé	12.09.2025	100%	n/a
Accolade CZ 98, s.r.o., IČO: 23718528	Přímé	12.09.2025	100%	n/a
Accolade CZ 99, s.r.o., IČO: 23718552	Přímé	12.09.2025	100%	n/a
Accolade CZ 100, s.r.o., IČO: 23718579	Přímé	12.09.2025	100%	n/a
Accolade CZ 101, s.r.o., IČO: 23962763	Přímé	14.11.2025	100%	n/a
Accolade CZ 102, s.r.o., IČO: 23962879	Přímé	14.11.2025	100%	n/a
Accolade CZ 103, s.r.o., IČO: 23962917	Přímé	14.11.2025	100%	n/a
Accolade CZ 104, s.r.o., IČO: 23962968	Přímé	14.11.2025	100%	n/a
Accolade CZ 105, s.r.o., IČO: 23963018	Přímé	14.11.2025	100%	n/a
Accolade CZ 106, s.r.o., IČO: 23963034	Přímé	14.11.2025	100%	n/a
Accolade CZ 107, s.r.o., IČO: 23963069	Přímé	14.11.2025	100%	n/a
FK Teplice a. s. IČO: 25028715	Nepřímé	08.04.2025	0%**	n/a
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu, IČO: 27949559	Přímé	18.09.2007	100%	100%
Industrial Center CR 2 s.r.o., IČO: 05651689	Přímé	26.11.2018	100%	100%
LETIŠTĚ BRNO a.s., IČO: 26237920	Nepřímé	08.11.2017	100%	100%
B.A.W.D.F. s.r.o., IČO: 47914602	Nepřímé	08.11.2017	100%	100%
Moravia GSA s.r.o. IČO: 07158076	Nepřímé	12.06.2018	55%	55%
SPV red, s. r. o., IČO: 03027457	Přímé	22.05.2014	100%	100%
Draltadon HC10, s.r.o. IČO: 22243062	Přímé	16.12.2024	20%***	100%
Industrial Center CR 10 s.r.o. IČO: 09637672	Nepřímé	16.12.2024	0%***	100%
VERNE Park, a.s., IČO: 17849969	Nepřímé	24.11.2025	80%	n/a
Accolade sp. z o.o., IČO: 0000755099	Přímé	30.10.2018	100%	100%
Accolade Energy Poland sp. z o.o. IČO: 0000902876	Přímé	28.04.2021	100%	100%
Accolade PL VI, sp. z.o.o., IČO: 0000636025	Přímé	08.09.2016	100%	100%
Accolade PL IX, sp. z.o.o., IČO: 0000696293	Přímé	31.10.2017	0%**	100%
Accolade PL XVIII sp. z o.o., IČO: 0000785922	Přímé	07.08.2019	50%*	50%*
Accolade PL XXI sp. z o.o. IČO: 0000877112	Přímé	11.01.2021	0%**	70%
Accolade PL XXII sp. z o.o. IČO: 0000877650	Přímé	14.01.2021	0%**	70%
Accolade PL XXVI sp. z o.o. IČO: 0000885296	Přímé	24.02.2021	72%	72%
Accolade PL XXVII sp. z o.o. IČO: 0000885728	Přímé	25.02.2021	0%**	100%
Accolade PL XXIX sp. z o.o. IČO: 0000909922	Přímé	20.07.2021	0%**	100%
Accolade PL XXX sp. z o.o. IČO: 0000909919	Přímé	14.07.2021	70%	70%
Accolade PL XXXI sp. z o.o. IČO: 0000910220	Přímé	16.07.2021	60%	60%
Accolade PL XXXII sp. z o.o. IČO: 0000910784	Přímé	28.07.2021	60%	60%
Accolade PL XXXIII sp. z o.o. IČO: 0000909957	Přímé	28.07.2021	100%	100%
Accolade PL XXXIV sp. z o.o. IČO: 0000882627	Přímé	01.07.2021	100%	100%
Accolade PL XXXV sp. z o. o. IČO: 0000895837	Přímé	01.07.2021	50%*	50%*
Accolade PL XXXVI sp. z o.o. IČO: 0000901478	Přímé	24.09.2021	60%	60%

	Vlastnictví	Vznik	Podíl k 31.12.2025	Podíl k 31.12.2024
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o. IČO: 0000903440	Přímé	02.11.2021	55%	55%
Accolade PL XXXIX sp. z o.o. IČO: 0000943202	Přímé	24.01.2022	100%	50%
Accolade PL XL sp. z o.o. IČO: 0000941283	Přímé	21.12.2021	60%	60%
Accolade PL 41 sp. z o.o. IČO: 0000942972	Přímé	14.03.2022	0%**	100%
Accolade PL 42 sp. z o.o. IČO: 0000957625	Přímé	04.04.2022	63%	63%
Accolade PL 43 sp. z o.o. IČO: 0000941833	Přímé	18.02.2022	55%	55%
Accolade PL 44 sp. z o.o. IČO: 0000934508	Přímé	22.12.2021	100%	100%
PDC Industrial Center 204 sp. z o.o. IČO: 0000901829	Přímé	19.01.2022	100%	100%
Accolade PL 46 sp. z o.o. IČO: 0000968625	Přímé	05.05.2022	100%	100%
Accolade PL 47 sp. z o.o. IČO: 0000970549	Přímé	09.05.2022	100%	100%
Accolade PL 48 sp. z o.o. IČO: 0000966789	Přímé	19.04.2022	100%	100%
Accolade PL 49 sp. z o.o. IČO: 0000956819	Přímé	31.03.2022	55%	55%
Accolade PL 50 sp. z o.o. IČO: 0000988898	Přímé	24.08.2022	0%**	100%
Accolade PL 52 sp. z o.o. IČO: 0000992880	Přímé	19.09.2022	100%	100%
Accolade PL 53 sp. z o.o., IČO: 0000881426	Přímé	09.12.2025	10%	n/a
PDC Industrial Center 253 sp. z o.o. IČO: 0000936727	Přímé	25.09.2024	100%	100%
Accolade Investment Poland sp. z o.o., IČO: 0001200761	Přímé	21.10.2025	100%	n/a
Accolade SK III, s.r.o. IČO: 54175283	Přímé	07.06.2022	100%	100%
Accolade SK IV, s.r.o. IČO: 54679141	Přímé	16.06.2022	100%	100%
Accolade SK V, s.r.o. IČO: 55254845	Přímé	04.03.2023	100%	100%
Accolade SK VI, s.r.o. IČO: 55254195	Přímé	07.03.2023	0%**	100%
Accolade Finco Slovakia 1, s. r. o., IČO: 57192570	Přímé	11.09.2025	100%	n/a
ACCOLADE VITO, S.L. IČO: B01610369	Přímé	30.12.2020	0%**	65%
ACCOLADE SERV, S.L. IČO: B06891386	Přímé	26.07.2021	100%	100%
ACCOLADE ALZ, S.L. IČO: B06915771	Přímé	26.07.2021	55%	55%
ACCOLADE MURC, S.L. IČO: B06915797	Přímé	25.11.2021	60%	60%
SERSAM SPV 2022, S.L. IČO: B09677907	Přímé	14.07.2022	100%	100%
ALFAR SPV 2022, S.L. IČO: B10575876	Přímé	14.07.2022	100%	100%
Accolade I d.o.o. IČO: 12820590917	Nepřímé	03.09.2021	100%	100%
Accolade II d.o.o. IČO: 75563378267	Nepřímé	22.03.2022	100%	100%
Accolade III d.o.o. IČO: 44196876040	Přímé	22.03.2022	100%	100%
Accolade SERV d.o.o. IČO: 32678013071	Přímé	22.03.2022	100%	100%
Accolade V d.o.o. IČO: 62395377067	Přímé	11.01.2023	100%	100%
Accolade VI d.o.o. IČO: 28319438345	Přímé	10.10.2022	100%	100%
Accolade VII d.o.o. IČO: 42704498447	Přímé	03.11.2022	100%	100%
Accolade HU I Kft. IČO: 01-09-389887 *****	Přímé	18.08.2022	20%	20%
NMDI Hungary Kft., IČO: 01-09-389913 *****	Přímé	01.01.2025	20%	20%
LU GE XXVII S.à. r.l. IČO: B276745 *****	Přímé	04.04.2023	10%	10%
LU GE 109 S.à. r.l., IČO: B234678	Přímé	04.12.2025	80%	n/a
Emmen Twins B.V., IČO: 87601044	Nepřímé	18.12.2025	100%	n/a
ACCOLADELIS, UNIPESOAL LDA IČO: 517060914	Přímé	13.07.2022	100%	100%

*Společnosti Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu, Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu, Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu, Accolade Building Solutions s.r.o., Accolade PL XVIII sp. z o.o., Accolade PL XXXV sp. z o.o. jsou považovány za dceřiné společnosti ovládané skupinou.

Změny ve struktuře skupiny

**Skupina tyto společnosti v období od 1. ledna do 31. prosince 2025 prodala, nebo byly zlikvidovány.

***V průběhu roku 2025 skupina ztratila nad Draltadon HC10, s.r.o., člen koncernu kontrolu, ale ponechala si podstatný podíl (20 %). Společnost Industrial Center CR 10 s.r.o. sfúzovala se společností Draltadon HC10, s.r.o. 3. listopadu 2025.

****10. června 2025 byla společnost Accolade CZ 87, s.r.o., člen koncernu přejmenována na OG Kojetín, s.r.o.

*****Skupina získala nad těmito společnostmi kontrolu v roce 2025 a řídí je v souladu s IFRS 3.9.

*****Společnost Accolade CZ 89, s.r.o., člen koncernu přešla z metody plné konsolidace na equity metodu 19. prosince 2025.

Majitelé

Koncovými majiteli (akcionáři) společnosti k 31. prosinci 2025 a 2024 byli:

Akcionáři	Podíl na základním kapitálu nejvyšší mateřské společnosti	
	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Milan Kratina	50 %	50 %
Zdeněk Šoustal	50 %	50 %

Management

Představenstvo tvoří dva akcionáři, Milan Kratina a Zdeněk Šoustal. Společnost zastupují vždy oba členové představenstva společně.

Informace o nezávislém auditorovi

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti Accolade Holding, a.s., byla ověřena nezávislým auditorem BDO Audit s.r.o.

2. PŘEDPOKLAD TRVÁNÍ PODNIKU

K datu podpisu konsolidované účetní závěrky se vedení společnosti nedomnívá, že by existovaly skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení pokračování činnosti skupiny v období nejméně 12 měsíců v důsledku úmyslného nebo neúmyslného opomenutí nebo významného omezení její současné činnosti, a proto byla zpráva sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka (dále jen „účetní závěrka“) za rok končící 31. prosince 2025 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém pro použití v Evropské unii. Účetní zásady použité při sestavení účetní závěrky jsou uvedeny níže. Tyto účetní zásady byly ve všech významných ohledech důsledně uplatňovány na všechna sledovaná období.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění určitého majetku a finančních nástrojů, které se ke konci každého účetního období oceňují přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby. Příložená účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Zdaňovací období společnosti začíná 1. ledna a končí 31. prosince.

Funkční měna a měna vykazování

Údaje uvedené v účetní závěrce jsou v českých korunách (CZK), což je funkční měna a měna vykazování skupiny. Všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na celé tisíce (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

4. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Účetní závěrka obsahuje účetní závěrky společnosti a všech jejích dceřiných podniků. Vnitroskupinové transakce, včetně tržeb, zisků, pohledávek a závazků, byly při konsolidaci vyloučeny. Všechny dceřiné společnosti používají jednotné účetní zásady.

Podnikové kombinace

Výsledky nabytých dceřiných společností jsou zahrnuty do výkazu zisků a ztrát od data akvizice. Majetek a závazky existující k datu akvizice se oceňují reálnou hodnotou, která odráží jejich stav k tomuto datu. Podmíněně protihodnoty zaplacené v rámci akvizice se posuzují individuálně a považují se buď za součást akviziční protihodnoty, nebo za odměnu zaměstnancům v závislosti na povaze dohody.

Dceřiné podniky

Dceřiné podniky jsou všechny účetní jednotky (včetně strukturovaných jednotek), jež společnost kontroluje. Společnost účetní jednotku kontroluje (ovládá), pokud je vystavena variabilním výnosům na základě své angažovanosti v účetní jednotce nebo má na tyto výnosy právo a má možnost je ovlivnit prostřednictvím své moci nad účetní jednotkou. Dceřiné podniky jsou plně konsolidovány od okamžiku, kdy nad nimi společnost získá kontrolu. Konsolidace pak končí okamžikem, kdy společnost nad dceřiným podnikem kontrolu ztratí.

Vnitroskupinové zůstatky a veškerá aktiva, závazky, výnosy a náklady vyplývající z vnitroskupinových transakcí jsou v konsolidované účetní závěrce skupiny vyloučeny.

Nekontrolní podíly

Nekontrolní podíly se prvotně oceňují poměrným podílem na identifikovatelných čistých aktivech nabývaného podniku k datu akvizice. Změny podílu skupiny v dceřiném podniku, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Po prvotním zaúčtování nekontrolního podílu do vlastního kapitálu se částka nekontrolního podílu upraví o případné změny čistých aktiv dceřiného podniku od data akvizice, přičemž nekontrolnímu podílu se přiřadí poměrná část.

Přidružené podniky

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má skupina podstatný vliv, ale nikoliv kontrolu, což obvykle znamená podíl na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %. Investice do přidružených podniků se účtují ekvivalenční metodou. Podle ekvivalenční metody se investice prvotně vykáže v pořizovací ceně a následně se účetní hodnota zvýší nebo sníží tak, aby odrážela podíl skupiny na zisku nebo ztrátě podniku, do něhož bylo investováno, po datu akvizice.

Metody konsolidace

Aktiva a pasiva společností zahrnutých do účetní závěrky se vykazují v souladu s jednotnými účetními zásadami používanými v rámci skupiny. V případě společností účtovaných ekvivalenční metodou se pro stanovení podílu vlastního kapitálu použijí stejné účetní zásady, které vycházejí z poslední auditované roční účetní závěrky jednotlivých společností.

V případě dceřiných společností konsolidovaných poprvé se aktiva a závazky oceňují reálnou hodnotou k datu akvizice. Jejich účetní hodnota se v následujících letech upravuje. Goodwill vzniká, pokud pořizovací cena investice převyšuje reálnou hodnotu identifikovatelných čistých aktiv. Goodwill se jednou ročně testuje na snížení hodnoty, aby se zjistilo, zda je jeho účetní hodnota zpětně získatelná. Pokud je účetní hodnota goodwillu vyšší než zpětně získatelná částka, musí být vykázána ztráta ze snížení hodnoty. Pokud tomu tak není, účetní hodnota goodwillu se oproti předchozímu roku nemění. Pokud je pořizovací cena investice nižší než identifikovatelná čistá aktiva, rozdíl se vykáže ve výkazu zisků a ztrát v roce akvizice. Goodwill se u dceřiných podniků vyazuje ve funkční měně těchto dceřiných společností. Jakýkoli rozdíl, který vznikne z akvizice dalšího podílu v již konsolidovaném dceřiném podniku, se účtuje přímo do vlastního kapitálu. Není-li uvedeno jinak, stanoví se poměrná část vlastního kapitálu přímo přiřaditelná nekontrolním podílům k datu akvizice jako podíl na reálné hodnotě aktiv (bez goodwillu) a závazků, které jsou k nim přiřaditelné. Podmíněná protihodnota se oceňuje reálnou hodnotou k datu akvizice. Následné změny reálné hodnoty podmíněně protihodnoty obvykle nevedou k úpravě ocenění k datu akvizice. Náklady související s akvizicí, které nejsou náklady na transakci v rámci vlastního kapitálu, se nepřičítají k pořizovací ceně, ale vykazují do nákladů za období, ve kterém vznikly.

Konsolidace spočívá v úpravě údajů vykázaných v individuálních účetních závěrkách mateřského podniku a jeho dceřiných podniků a jejich prezentaci tak, jako by se jednalo o údaje o jednom hospodářském subjektu. Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky se při konsolidaci vyloučí. Odložené daně se vykazují v rámci konsolidačních úprav a odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započítávají, pokud jsou daně vybírány stejným finančním úřadem a mají stejnou splatnost.

5. NOVÉ A UPRAVENÉ STANDARDY A INTERPRETACE

Pro účetní období začínající 1. ledna 2025 jsou nově účinné následující úpravy:

- Nedostatečná zaměnitelnost (úprava IAS 21)

Tyto úpravy neměly žádný vliv na konsolidovanou účetní závěrku skupiny.

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 případech 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 ve finančních výkazech

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.

Skupina tyto ilustrativní příklady zvažila při přípravě konsolidovaných finančních výkazů. Žádné další úpravy v prezentaci nebo požadavky na zveřejnění nebyly identifikovány.

Nové standardy, interpretace a úpravy zatím neúčinné

Rada IASB vydala řadu standardů, úpravy standardů a interpretací, které jsou účinné v budoucích účetních obdobích a které se skupina rozhodla předčasně nepřijmout. V níže uvedeném přehledu jsou uvedeny všechny změny s povinným datem účinnosti v budoucích účetních obdobích:

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

Skupina v současné době vyhodnocuje dopad těchto nových účetních standardů a úprav.

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:

Odúctování finančních závazků

- Odúctování 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

- Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou 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 společnostem 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.

Tyto úpravy jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později.

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 a je povinně účinný pro účetní období počínající 1. ledna 2027 nebo později.

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 souvisejících 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.

Zainteresané 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.

6. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení provádělo zásadní účetní odhady a úsudky, které mají dopad na částky vykázané v účetní závěrce a v 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. Odhady a předpoklady, u nichž existuje významné riziko, že v příštím účetním období způsobí významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků, jsou popsány níže.

Zdroje nejistoty odhadů (IAS 1.125)

V souladu s IAS 1.125 Skupina zveřejňuje informace o předpokladech o budoucím vývoji a dalších významných zdrojích nejistoty odhadů ke konci účetního období, u nichž existuje významné riziko, že způsobí materiální úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v následujícím účetním období. Klíčové oblasti, v nichž vedení uplatňuje úsudek a odhady, jsou shrnuty níže; detaily účetních hodnot a citlivostí jsou uvedeny v příslušných přílohách konsolidované účetní závěrky.

Ocenění investičních nemovitostí v reálné hodnotě

Investiční nemovitosti jsou oceňovány reálnou hodnotou dle IAS 40 s využitím vstupů úrovně 3 hierarchie IFRS 13. Ocenění zpracovávají nezávislí certifikovaní znalci metodou diskontovaných peněžních toků, resp. kapitalizací výnosů. Klíčovými nepozorovatelnými vstupy jsou tržní nájemné (ERV), výše výnosu (yield / kapitalizační míra), diskontní sazba, míra neobsazenosti, odhadované investiční výdaje (CapEx) a doba do pronájmu volných ploch. Relativně malé změny těchto vstupů mohou mít materiální dopad na účetní hodnotu portfolia a na výsledek hospodaření vykázaný v položce „Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí“.

Finanční nástroje – ECL, deriváty a úvěry

Úrokové a měnové deriváty (IRS, caps, FX forwardy) jsou přeceňovány na reálnou hodnotu na základě mark-to-market ocenění získaných od protistran – bank, u nichž byly deriváty sjednány; Skupina obdržená ocenění ověřuje vůči interním propočtům s využitím pozorovatelných tržních vstupů (úrokové křivky, FX kurzy, volatilita).

U dlouhodobých bankovních úvěrů s variabilní sazbou Skupina uplatňuje úsudek při posouzení podmínek účetnictví zajištění a efektivity zajišťovacího vztahu.

Makroekonomické a geopolitické prostředí

Budoucí makroekonomický vývoj je do značné míry závislý na geopolitické situaci, která může mít na Skupinu dopady jak pozitivní, tak negativní. V současnosti pozorujeme výrazné pohyby cen energií, jejichž případné promítnutí do inflace zatím nelze spolehlivě odhadnout. Centrální banky sledují reakci trhů na nabídkové šoky a vývoj budoucích inflačních očekávání; na trzích je patrný zvýšený pohyb v cenách obchodovaných zajišťovacích úrokových derivátů. Konkrétní reakce centrálních bank a případné dopady do krátkodobých úrokových sazeb zatím nejsou známy. Tyto skutečnosti představují zdroj nejistoty, který může ovlivnit klíčové vstupy použité při oceňování investičních nemovitostí (zejména diskontní sazby, výnosové míry a předpoklady nájemného), reálnou hodnotu úrokových a měnových derivátů i výši úrokových nákladů z úvěrového financování Skupiny.

Sestavení účetní závěrky v souladu s 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.

Při uplatňování účetních zásad skupiny učinilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané v účetní závěrce:

7. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

7.1. Oceňování reálnou hodnotou

Reálnou hodnotou se rozumí cena, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Skupina klasifikuje reálné hodnoty pomocí následující hierarchie, která odráží významnost vstupů použitých při ocenění:

- **Úroveň 1:** ocenění reálnou hodnotou pomocí kotovaných tržních cen (neupravených) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky, ke kterým má účetní jednotka přístup.
- **Úroveň 2:** ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž jsou významné vstupy odvozeny přímo nebo nepřímo z informací pozorovatelných na aktivních trzích pro podobná aktiva nebo závazky.
- **Úroveň 3:** ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž významné vstupy nevycházejí z informací pozorovatelných na aktivních trzích.

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

- investice do nemovitostí (ocenění na úrovni 3),
- finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou vykazované do zisku nebo ztráty (ocenění na úrovni 3),
- derivátové finanční nástroje (ocenění na úrovni 1).

7.2. Investice do nemovitostí ve výstavbě

Nemovitost, která se staví nebo připravuje k budoucímu využití jako investiční nemovitost, je klasifikována jako investiční nemovitost ve výstavbě a oceňuje se v souladu s IAS 40. Investiční nemovitost ve výstavbě se při počátečním ocenění oceňuje pořizovacími náklady. Pořizovací náklady zahrnují veškeré náklady nezbytné k uvedení aktiva do provozuschopného stavu pro jeho zamýšlené použití. Zahrnují náklady na práci, přípravu staveniště, dopravu a manipulaci, instalaci, související honoráře architektů a inženýrů a odhadované náklady na demontáž a odstranění aktiva a uvedení staveniště do původního stavu. Náklady na úvěr se rovněž kapitalizují do hodnoty investičního majetku ve výstavbě. Investiční nemovitosti ve výstavbě se následně oceňují reálnou hodnotou, přičemž jakákoli změna této hodnoty se vykazuje ve výsledku hospodaření. Externí nezávislý znalec s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a nedávnými zkušenostmi v dané lokalitě a kategorii oceňovaných nemovitostí, oceňuje portfolio investičních nemovitostí ve výstavbě nejméně jednou ročně.

Po dokončení výstavby nebo developmentu je majetek reklasifikován na základě zamýšleného budoucího využití. Je-li zamýšleným využitím nemovitosti její pronájem za nájemné a následný prodej, je následně účtována jako investice do nemovitostí (bod 7.3). Pokud se nepočítá s prodejem nemovitosti, je reklasifikována do pozemků, budov a zařízení, na které se použije nákladový model (bod 7.4).

7.3. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí ve výstavbě (bod 7.2) se po dokončení reklasifikuje na investici do nemovitostí, pokud je držena za účelem dosažení výnosů z nájemného, kapitálového zhodnocení nebo obojího a je určena k prodeji. Ve stejném okamžiku se začnou inkasovat platby nájemného, což vede k účtování o operativním leasingu (bod 7.5).

Kromě toho jsou jako investice do nemovitostí drženy též pozemky, které jsou určeny k prodeji bez jakéhokoli rozvoje.

Investice do nemovitostí se prvotně oceňují pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž jakákoli její změna se vykazuje v hospodářském výsledku. Alespoň jednou ročně oceňuje portfolio investic do nemovitostí externí nezávislý znalec s příslušnou uznávanou odbornou kvalifikací a nedávnými zkušenostmi v dané lokalitě a kategorii oceňovaných nemovitostí.

Nezávislý znalecký posudek byl pořízen ke 31. prosinci 2025 a ke 31. prosinci 2024 a byl zahrnut do účetní závěrky skupiny.

Zisky nebo ztráty vzniklé při odúčtování (prodeji) investice do nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku.

7.4. Pozemky, budovy a zařízení

V rámci IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení jsou účtována motorová vozidla. Kromě toho jsou do pozemků, budov a zařízení zařazeny i samostatně pořízené pozemky a brownfieldy bez konkrétního využití. Všechny budovy, pozemky, budovy a zařízení jsou vedeny v rámci modelu pořizovacích nákladů (nákladového modelu) a jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o oprávků a ztráty ze snížení hodnoty (bod 7.11). Pořizovací cena zahrnuje náklady, které lze přímo přiřadit pořízení daného aktiva. Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva nebo případně vykázány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že skupině budou plynout budoucí ekonomické užítky spojené s daným aktivem a pořizovací cenu lze spolehlivě určit.

Společnost rovněž vlastní a provozuje fotovoltaické elektrárny, které jsou zařazeny do dlouhodobého hmotného majetku. Fotovoltaické elektrárny slouží k výrobě elektřiny určené k prodeji a/nebo vlastní spotřebě a nejsou drženy k prodeji.

Současná hodnota očekávaných nákladů na obnovu pronajatých prostor po ukončení jejich užívání je zahrnuta do nákladů na výstavbu, pokud jsou splněna kritéria pro vytvoření rezervy. Další informace o tvorbě rezerv na obnovu prostor jsou uvedeny v účetních pravidlech pro tvorbu rezerv.

Náklady na běžné opravy a údržbu se účtují do výkazu zisku a ztráty v účetním období, ve kterém vznikly.

Odpisy se účtují rovnoměrně po předpokládanou dobu použitelnosti takto:

Majetek	použitelnosti	Doba
Budovy		30 let
Fotovoltaické elektrárny (dle komponent)		12-30 let
Motorová vozidla		6 let
Nábytek		6 let
Kancelářské vybavení		4 roky

Zisky nebo ztráty z vyřazení aktiv se oceňují jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku odúčtování aktiva.

Zůstatkové hodnoty, doby použitelnosti a metody odpisování pozemků, budov a zařízení se prověřují na konci každého účetního období a případně se prospektivně upravují.

Položky pozemků, budov a zařízení s dobou použitelnosti kratší než jeden rok a s pořizovací cenou nepřesahující 80 tis. Kč se účtují přímo do nákladů.

7.5. Leasingy

7.5.1. Jako nájemce

Majetek pronajatý od pronajímatele se účtuje tak, že se vykáže aktivum z práva k užívání v rámci kategorie Pozemky, budovy a zařízení a závazek z leasingu na straně pasiv. Konkrétně takto se účtuje Mezinárodní letiště Brno a kanceláře užívané zaměstnanci skupiny. Aktiva spočívající v právu k užívání jsou prvotně oceněna ve výši závazku z leasingu sníženého o případné přijaté leasingové pobídky a zvýšeného o:

- platby nájemného uhrazené na začátku leasingu nebo před ním,
- skutečné počáteční přímé náklady a
- vyšší rezervy vytvořené v případě, že je skupina smluvně zavázána k demontáži, odstranění nebo obnově najatého aktiva.

Aktiva spočívající v právu k užívání se odepisují rovnoměrně po zbývajících dobu trvání leasingu nebo po zbývajících dobu ekonomické životnosti aktiva, pokud je tato doba kratší než doba leasingu, což se stává málokdy. Pokud skupina aktualizuje svůj odhad doby trvání leasingu, upraví účetní hodnotu závazku z leasingu tak, aby odrážela platby, které se mají provést během aktualizované doby trvání, a tyto platby diskontuje pomocí aktualizované diskontní sazby. Obdobně se účetní hodnota leasingových závazků upravuje v případě, že se aktualizuje variabilní prvek budoucích leasingových plateb závislý na sazbě nebo indexu, s výjimkou toho, že diskontní sazba v takovém případě zůstává nezměněna. V obou případech se provede ekvivalentní úprava účetní hodnoty aktiva spočívajícího v právu k užívání, přičemž aktualizovaná účetní hodnota se odepisuje po zbývajících (aktualizovanou) dobu leasingu. Pokud je účetní hodnota aktiva spočívajícího v právu k užívání upravena na nulu, je každé další snížení vykázáno v hospodářském výsledku.

Závazky z leasingu se oceňují současnou hodnotou smluvních plateb splatných pronajímateli po dobu trvání leasingu, přičemž diskontní sazba se stanoví na základě implicitní úrokové sazby leasingu, ledaže taková sazba není snadno určitelná, což bývá obvyklý případ, a pak se tedy použije přírůstková výpůjční sazba skupiny na počátku leasingu. Variabilní leasingové splátky jsou zahrnuty do ocenění leasingového závazku pouze tehdy, pokud jsou závislé na indexu nebo sazbě. V takových případech se při prvotním ocenění leasingového závazku předpokládá, že proměnlivá složka zůstane po celou dobu leasingu stejná. Ostatní variabilní leasingové platby se účtují do nákladů v období, ke kterému se vztahují.

Při prvotním zaúčtování zahrnuje účetní hodnota leasingového závazku také:

- očekávané částky splatné v rámci záruky na zbytkovou hodnotu,
- realizační cenu jakékoli kupní opce poskytnuté ve prospěch skupiny, pokud ji lze s přiměřenou jistotou ocenit,
- případné sankce splatné za ukončení leasingu, pokud byla doba trvání leasingu odhadnuta s ohledem na možnost uplatnění práva na ukončení.

Po prvotním ocenění se závazky z leasingu zvyšují v důsledku úroků účtovaných stálou sazbou z nesplaceného zůstatku a snižují se o provedené leasingové platby. Jelikož je však Letiště Brno pronajato s nulovými úrokovými náklady, je leasingový závazek ovlivněn pouze vyšší nájemného, nikoliv úrokovým nákladem.

IFRS 16 stanoví některá volitelná praktická zjednodušení, včetně těch, která se týkají prvotního přijetí standardu. Při aplikaci IFRS 16 na leasingy dříve klasifikované jako operativní leasing podle IAS 17 skupina použila následující praktická zjednodušení:

použití jednotné diskontní sazby na portfolio leasingů s přiměřeně podobnými vlastnostmi,

vyločení počátečních přímých nákladů z ocenění aktiv spočívajících v právu k užívání k datu prvotní aplikace u leasingů, u kterých bylo aktivum z práva k užívání stanoveno, jako by se IFRS 16 používal od data počátku,

spoléhání se na předchozí posouzení, zda jsou leasingy nevýhodné, na rozdíl od přípravy posouzení snížení hodnoty podle IAS 36 k datu první aplikace,

uplatnění výjimky nevykazování aktiva a závazků z práva k užívání u leasingů, u nichž k datu první aplikace zbývá méně než 12 měsíců do konce doby trvání leasingu.

Skupina tam, kde vystupuje jako nájemce, dříve klasifikovala leasingy jako operativní nebo finanční na základě posouzení, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví. Podle IFRS 16 skupina u většiny leasingů vykazuje aktiva spočívající v právu k užívání a závazky z leasingu. Skupina se však rozhodla nevykazovat aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu u některých leasingů aktiv s nízkou hodnotou na základě

hodnoty podkladového aktiva v době, kdy je nové, nebo u krátkodobých leasingů s dobou trvání 12 měsíců nebo kratší.

7.5.2. Jako pronajímatel

Tam, kde skupina vystupuje jako pronajímatel, určí na počátku leasingu, zda se jedná o finanční, nebo o operativní leasing. Dosud byly všechny existující leasingy klasifikovány jako operativní. Na počátku nebo při změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, skupina přiřadí protihodnotu ve smlouvě každé leasingové složce na základě jejich relativních samostatných cen.

Při klasifikaci každého leasingu skupina celkově posuzuje, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak je, pak se jedná o finanční leasing; v opačném případě se jedná o leasing operativní. V rámci tohoto posouzení skupina zvažuje určité ukazatele, například zda je leasing sjednán na převážnou část ekonomické životnosti aktiva.

Skupina vykazuje leasingové platby přijaté v rámci operativního leasingu jako výnos rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů z pronájmu v položce „Pronájem průmyslových nemovitostí“. Nemovitosti pronajaté na základě operativního leasingu jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a jsou oceňovány reálnou hodnotou (bod 7.3).

Práva k užívání aktiv jsou v konsolidovaném výkazu o finanční situaci vykázána v rámci položky Pozemky, budovy a zařízení.

7.6. Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva se pořizují nákupem. Při prvotním ocenění se oceňují v pořizovacích nákladech a následně se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení opravek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Nehmotná aktiva s omezenou dobou životnosti se odepisují po dobu životnosti a posuzuje se, zda nedošlo ke snížení hodnoty, kdykoli existují náznaky, že by k němu mohlo dojít. Doba odpisování a metoda odpisování nehmotného aktiva s omezenou dobou použitelnosti se prověřují vždy alespoň na konci každého účetního období. Náklady na odpisy nehmotných aktiv s omezenou dobou životnosti se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v samostatné kategorii nákladů.

Položky nehmotných aktiv, jejichž pořizovací cena nepřesahuje 60 tis. Kč, se účtují přímo do nákladů.

Nehmotná aktiva s omezenou dobou životnosti se odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti takto:

Majetek	Doba použitelnosti
Počítačový software	3 roky

Goodwill

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi pořizovací cenou podnikové kombinace a podílem skupiny na reálné hodnotě nabývaných identifikovatelných aktiv a převzatých závazků a podmíněných závazků.

Pořizovací cena zahrnuje reálnou hodnotu poskytnutých aktiv, převzatých závazků a vydaných kapitálových nástrojů, plus částku případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku, plus – pokud je podniková kombinace realizována postupně – reálnou hodnotu existujícího podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku. Podmíněná protihodnota je zahrnuta do pořizovací ceny v reálné hodnotě k datu akvizice a v případě podmíněné protihodnoty klasifikované jako finanční závazek je následně přeceněna v hospodářském výsledku. U podnikových kombinací dokončených 1. ledna 2010 nebo později jsou přímé náklady na akvizici vykázány okamžitě jako náklad.

Goodwill se kapitalizuje jako nehmotné aktivum a případné snížení účetní hodnoty je účtováno do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku. Pokud reálná hodnota identifikovatelných aktiv, závazků a podmíněných závazků převyšuje reálnou hodnotu zaplacené protihodnoty, je přebytek v plné výši zaúčtován do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku k datu akvizice.

7.7. Finanční aktiva a smluvní aktiva

Při prvotním zaúčtování se finanční aktivum klasifikuje jako oceněné diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do zisku a ztráty. Finanční aktiva nejsou po svém prvotním zaúčtování reklasifikována, pokud skupina

nezmění svůj obchodní model pro správu finančních aktiv; v takovém případě jsou všechna dotčená finanční aktiva reklasifikována k prvnímu dni prvního účetního období následujícího po změně obchodního modelu.

Finanční aktivum se oceňuje diskontovanou hodnotou, pokud splňuje obě následující podmínky a není oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- je vedeno v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky vedou ve stanovených termínech k peněžním tokům, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Všechna finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako oceňovaná diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jak je popsáno výše, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Uvedené zahrnuje všechna derivátová finanční aktiva. Při prvotním zaúčtování může skupina neodvolatelně určit, že finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky na ocenění diskontovanou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, bude oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud se tím odstraní nebo významně sníží účetní nesoulad, který by jinak vznikl.

Skupina následně oceňuje finanční aktiva takto:

- Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty: Tato aktiva jsou následně oceněna reálnou hodnotou. Čisté zisky a ztráty, včetně případných úrokových výnosů nebo dividend, jsou zahrnuty do hospodářského výsledku.
- Finanční aktiva oceňovaná diskontovanou hodnotou: Tato aktiva se následně oceňují diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Diskontovaná hodnota se snižuje o ztráty ze snížení hodnoty. Úrokové výnosy, kurzové zisky a ztráty a snížení hodnoty se vykazují do zisku nebo ztráty. Případný zisk nebo ztráta při odúčtování se vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina odúčtuje finanční aktivum, když uplyne doba platnosti smluvních práv na peněžní toky z finančního aktiva nebo když převede práva na obdržení smluvních peněžních toků v transakci, při níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo když skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím a neponechá si nad finančním aktivem kontrolu.

Investice oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Dlouhodobý finanční majetek tvoří podíly ve společnostech menší než 20 % a podílové listy. Podíly a cenné papíry jsou povinně klasifikovány a oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se prvotně vykazují v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významnou finanční složku a které se oceňují transakční cenou.

Společnost Accolade Holding, a.s., vlastní podílové listy vydané společností Accolade Fund SICAV, které jsou oceňovány reálnou hodnotou a čtvrtletně přeceňovány. Účetní hodnota každého certifikátu se rovná jeho reálné hodnotě.

Finanční aktiva oceňovaná diskontovanou hodnotou

Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku se vykazují v původní fakturované výši 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 jiných pohledávek oceněných diskontovanou hodnotou se blíží reálné hodnotě. Ke 31. prosinci 2025, resp. ke 31. prosinci 2024, nejsou žádné pohledávky po splatnosti ani pohledávky, které ztratily hodnotu.

Pohledávky z obchodního styku neobsahují významnou složku financování, protože jsou splatné do 30 dnů od data vystavení faktury. Ocenění pochybných pohledávek snižují opravné položky představující náklady na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost v pokladně a zůstatky bankovních vkladů. Z důvodu krátkodobé splatnosti těchto nástrojů se účetní hodnota přibližně rovná reálné hodnotě.

Zůstatky na bankovních účtech (peníze v bance) představují běžné účty s vklady na požádání, proto jsou očekávané ztráty za 12 měsíců a za dobu trvání stejné. Kromě toho je veškerá hotovost držena ve vysoce bonitních bankách (tj. s vysokým úvěrovým ratingem), proto se neočekávají žádné významné úvěrové ztráty.

Pro účely konsolidovaného přehledu o peněžních tocích se peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty skládají z hotovosti a krátkodobých vkladů, jak je definováno výše.

Smluvní aktiva

Smluvní aktiva (výnosy příštích období) představují nedokončenou výrobu, která se vztahuje k nákladům na dodatečné stavební práce a specifické stavební úpravy prostor (tzv. fit out) podle požadavků nájemce. Smluvní aktiva se vykazují v pořizovací ceně, nebo v čisté realizovatelné hodnotě (což je odhadovaná prodejní cena v obvyklém obchodním styku snížená o odhadované náklady na dokončení a odhadované náklady nezbytné k realizaci prodeje), je-li nižší. Pokud je čistá realizovatelná hodnota nižší než pořizovací cena, sníží se hodnota smluvního aktiva a ztráta ze snížení hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Pořizovací náklady smluvních aktiv zahrnují kupní cenu a související náklady na pořízení (doprava, clo a pojištění). V účetní závěrce nejsou žádná smluvní aktiva.

Model ECL pro snížení hodnoty

Skupina pro pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva používá zjednodušený přístup k oceňování očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9 s použitím opravné položky ve výši očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání. Za účelem hromadného ocenění očekávaných úvěrových ztrát jsou pohledávky z obchodního styku a smluvní aktiva seskupeny na základě podobného úvěrového rizika a věkové struktury. Smluvní aktiva mají podobné rizikové charakteristiky jako pohledávky z obchodního styku vzniklé z podobných typů smluv. Skupina pro výpočet ECL podle zjednodušeného přístupu používá jako praktickou pomůcku matici opravných položek. Tato matice vychází z dosavadní pozorované míry ztrát skupiny a je upravena o výhledové informace. Ke každému rozvahovému dni se dosavadní pozorované míry ztrát aktualizují a analyzuje se vývoj výhledových informací. Při stanovování ECL za dobu trvání obchodních pohledávek bez významné finanční složky není třeba brát v úvahu časovou hodnotu peněz, protože je nevýznamná. ECL proto není třeba diskontovat.

Skupina identifikuje nejdůležitější faktory ovlivňující úvěrové riziko každé skupiny pohledávek. Ve druhém kroku stanoví dosavadní míru ztrát pro každou skupinu s podobnými charakteristikami úvěrového rizika. Tato míra vychází z posledních dvou po sobě jdoucích účetních období. V dalším kroku pak skupina stanoví očekávanou míru ztráty pro každou skupinu pohledávek, kterou dále člení do podskupin podle počtu dnů po splatnosti (např. míra ztráty pro pohledávky do splatnosti, míra ztráty pro pohledávky 1–30 dnů po splatnosti, míra ztráty pro pohledávky 31–60 dnů po splatnosti atd.). Při stanovení očekávané míry ztrát skupina bere ohled na to, zda historické míry ztrát vznikly za ekonomických podmínek, které odpovídají očekávaným podmínkám během doby expozice daného portfolia pohledávek k rozvahovému dni.

V posledním kroku skupina na základě aktuální hrubé výše pohledávek vynásobené očekávanou mírou ztrát vypočítá výši opravných položek.

7.8. Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva

Skupina eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a dohadné položky, aby zajistila správné časové rozlišení výnosů a příjmů. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově rozlišeny jako náklady příštích období, resp. zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva tvoří aktiva, která jsou buď vůči skupině splatná do 12 měsíců, nebo budou pravděpodobně spotřebována do 12 měsíců.

7.9. Derivátové finanční nástroje

Skupina k zajištění proti potenciálním rizikům používá deriváty. Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou ke dni uzavření smlouvy o derivátu a následně se přeceňují na reálnou hodnotu. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují podle toho, zda je derivát určen jako zajišťovací nástroj, nebo jako nástroj k obchodování. Jako zajišťovací nástroje označuje skupina pouze ty, které splňují požadavky zajišťovacího účetnictví.

Deriváty se vykazují jako aktiva, pokud je jejich reálná hodnota kladná, nebo jako pasiva, pokud je jejich reálná hodnota záporná. Zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu se vykazují okamžitě ve výsledku hospodaření, s výjimkou případů, kdy deriváty splňují podmínky pro zajištění čisté investice do zahraniční jednotky.

7.10. Zásoby

Zásoby představují nedokončenou výrobu, která se vztahuje k nákladům na počáteční fázi developmentu nemovitostí do doby vzniku samostatné právnické osoby pro daný developerský projekt. Zahrnují také zboží související s běžným provozem letiště, jako jsou zásoby pro letadla, náhradní díly atd.

Zásoby se oceňují pořizovací cenou (tj. nákupní cenou zvýšenou o související přímé náklady).

7.11. Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv

Účetní hodnoty aktiv skupiny, s výjimkou investic do nemovitostí, investic do nemovitostí ve výstavbě a odložených daňových pohledávek, se prověřují ke každému rozvahovému dni tak, aby se zjistilo, zda existují náznaky snížení hodnoty. Pokud takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná hodnota aktiva. U goodwillu se zpětně získatelná částka odhaduje vždy k rozvahovému dni.

Ztráta ze snížení hodnoty se vykáže vždy, když účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšuje jeho zpětně získatelnou částku. Zpětně získatelná hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky se rovná buď užitné hodnotě, nebo reálné hodnotě snížené o náklady na prodej, je-li vyšší. Ztráty ze snížení hodnoty se vykazují ve výsledku hospodaření. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení oceněných reálnou hodnotou se vykáže do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty téhož aktiva, která byla vykázána v hospodářském výsledku v minulých obdobích.

Ztráta ze snížení hodnoty vykázána v souvislosti s peněžotvornou jednotkou se alokuje tak, aby se nejprve snížila účetní hodnota goodwillu přiřazeného k peněžotvorné jednotce (skupině jednotek), a poté se poměrně sníží účetní hodnota ostatních aktiv jednotky (skupiny jednotek).

7.12. Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje

Skupina považuje všechny vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce a splatností kratší než jeden rok za krátkodobé vklady. Vklady se splatností delší než 12 měsíců od rozvahového dne jsou považovány za dlouhodobé.

7.13. Státní dotace

O státních dotacích se účtuje v případě, že existuje přiměřená jistota, že dotace bude získána a že budou splněny všechny související podmínky. Pokud se dotace vztahuje k nákladům, vykazuje se systematicky jako odpočet od konkrétních nákladů po dobu, po níž jsou vynakládány související náklady, které mají být dotací kompenzovány. Pokud se dotace vztahuje k aktivu, je vykázána jako snížení hodnoty tohoto aktiva v období, kdy existuje přiměřená jistota, že dotace bude poskytnuta.

7.14. Rezervy

Rezerva se vykáže, má-li skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nutný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, a lze-li výši závazku spolehlivě odhadnout. Náklady související s rezervou se vykazují ve výkazu zisků a ztrát.

Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, rezervy se diskontují pomocí běžné sazby před zdaněním, která případně odráží rizika související konkrétně s daným závazkem. Při diskontování se zvýšení rezervy v důsledku plynutí času vykazuje jako finanční náklad.

7.15. Zaměstnanecké požitky

Závazky z důchodových požitků

Skupina platí odvody na veřejné zdravotní pojištění, nemocenské pojištění, důchodové pojištění a státní politiku zaměstnanosti v zákonné výši platné v daném období na základě výše hrubých mezd. Kromě těchto odvodů nemá skupina žádné další platební povinnosti. Náklady na tyto odvody jsou účtovány do výsledku hospodaření ve stejném období jako související mzdové náklady.

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou a prémie

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou se tvoří na základě analýzy nevyčerpané dovolené v běžném účetním období a průměrných mezd včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění příslušných zaměstnanců. Obdobně se časově rozlišují i poskytnuté výkonnostní bonusy.

7.16. Finanční závazky v diskontované hodnotě

Finanční závazky jsou při prvotním zachycení klasifikovány jako finanční závazky oceněné diskontovanou hodnotou. Následně se oceňují diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty se vykazují do zisku nebo ztráty.

Případný zisk nebo ztráta při odúčtování se rovněž vykazují do zisku nebo ztráty.

Skupina odúčtovává finanční závazek, když je smluvní závazek splněn, zrušen nebo skončí jeho platnost. Skupina rovněž odúčtuje finanční závazek, pokud jsou jeho podmínky upraveny a peněžní toky z upraveného závazku jsou podstatně odlišné; v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v reálné hodnotě.

Při odúčtování finančního závazku se rozdíl mezi vypořádanou účetní hodnotou a zaplaceným protiplněním vykáže do hospodářského výsledku.

Finanční závazky skupiny zahrnují závazky z obchodního styku a jiné závazky, úvěry a půjčky.

Úvěry a půjčky

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a půjčky následně oceňovány diskontovanou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry („EIR“). Zisky a ztráty při odúčtování závazků a v rámci amortizace EIR se vykazují do hospodářského výsledku.

Amortizovaná pořizovací cena se vypočítá s ohledem na případné diskonty či prémie při akvizici a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí EIR. Amortizace EIR je vyčíslena ve výkazu zisků a ztrát jako finanční náklad.

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

Závazky z obchodního styku se vykazují ve jmenovité hodnotě, která se považuje za prakticky shodnou s reálnou hodnotou, a dále jsou členěny do dvou skupin: krátkodobé a dlouhodobé.

7.17. Vlastní kapitál

Základní kapitál

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

Rezervy

Konsolidované rezervy zahrnují ostatní kapitálové fondy, které představují příspěvky mimo základní kapitál a jsou vytvářeny na základě rozhodnutí představenstva z konsolidovaných činností.

Nerozdělený zisk

Konsolidovaný nerozdělený zisk je tvořen kumulací zisků a ztrát z konsolidovaných činností a rozděluje se formou dividend na základě rozhodnutí představenstva.

7.18. Vypořádání právních sporů a další nepředvídatelné události

Stanovení výše rezerv na vypořádání právních sporů vyžaduje, aby vedení odhadlo předpokládané budoucí právní náklady a náklady na vypořádání právních sporů, které skupina očekává, a to buď v případě, že byla proti skupině podána žaloba z titulu porušení patentu, nebo v případě, že skupina může být povinna odškodnit majitele licence. Vedení posuzuje rozsah případného porušení práv na základě právního poradenství a písemných stanovisek vypracovaných externími poradci a poté odhaduje výši požadovaných rezerv.

7.19. Klasifikace aktiv a závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Skupina vykazuje aktiva a závazky ve výkazu o finanční pozici na základě klasifikace krátkodobý nebo dlouhodobý.

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 sledovaného 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 sledovaného období,
- neexistuje bezpodmínečné právo odložit vypořádání závazku nejméně o 12 měsíců po skončení účetního období.

Skupina dělí finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Odložené daňové pohledávky a závazky se klasifikují jako dlouhodobé pohledávky a závazky.

7.20. Výnosy

Skupina při uplatňování zásad vykazování výnosů činí významné odhady. Jak je podrobněji popsáno v níže uvedených zásadách vykazování výnosů, je nutné činit odhady zejména v souvislosti s použitím účetní metody míry rozpracovanosti, která vyžaduje, aby bylo možné s přiměřenou jistotou předvídat rozpracovanost probíhajících zakázek. Použití metody míry rozpracovanosti je samo o sobě založeno na předpokladu, že na počátku licenčních smluv existuje nevýznamné riziko, že zákazník dílo nepřevzme. Skupina také na základě předchozích zkušeností posuzuje, do jaké míry budoucí výnosy vázané na dosažení milníků představují pro skupinu pravděpodobný budoucí ekonomický užitek. Kromě toho se při alokaci výnosů na různé komponenty smluvních ujednání zahrnujících několik komponent předpokládá, že reálnou hodnotu každého prvku lze spolehlivě odhadnout. Hodnoty vykázané v účetní závěrce ovlivňuje složitost odhadování a otázky související s předpoklady, riziky a nejistotami spojenými s uplatňováním zásad vykazování výnosů. Pokud by byly použity jiné předpoklady, mohly by být v účetní závěrce vykázané jiné částky.

Obvyklá splatnost plateb je stanovena v rozmezí 7 až 30 dnů. Smlouvy s jinými subjekty obecně nemají významnou finanční složku ani proměnlivou výši protiplnění. Ve smlouvách nebývají zvláštní podmínky a ani žádné zvláštní záruky nebo jiné závazky související s výnosy od zákazníků.

Skupina neeviduje žádný neuspokojený závazek k plnění.

Stanovení hodnoty transakce a přiřazení ceny k závazku k plnění

Skupina vždy posuzuje, zda je pravděpodobné, že jí poplynou ekonomické užítky (obvykle peněžní prostředky), a zda by tedy tyto výnosy měly být na počátku zahrnuty do protihodnoty podle příslušného ujednání (tj. do stanovení smluvní ceny).

Zohledňuje zejména:

- zda existuje dostatečná jistota, že faktura bude vystavena v očekávaném termínu, zejména pokud je fakturační milník nějak závislý na činnosti zákazníka,
- zda má dostatečné důkazy o tom, že se zákazník domnívá, že smluvní závazky skupiny byly nebo budou splněny,
- zda existuje dostatečná jistota, že skutečně vzniknou pouze očekávané náklady, než zákazník přistoupí na to, že může být vystavena budoucí faktura, a
- do jaké míry tyto závěry podporují dosavadní zkušenosti s podobnými skupinami výrobků a podobnými zákazníky.

Pokud se skupina domnívá, že neexistuje dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že jí poplynou ekonomické užítky spojené s těmito budoucími milníky, jsou tyto výnosy s ohledem na uvedená kritéria považovány za omezenou proměnnou a jako takové jsou vyloučeny z celkové ceny zakázky, dokud neexistuje dostatečný důkaz o tom, že je pravděpodobné, že skupině poplynou ekonomické užítky spojené s transakcí. Skupina nediskontuje budoucí fakturační milníky, protože by to vzhledem k současnému obchodnímu modelu, kdy se zákazníkům vystavují faktury s krátkou lhůtou splatnosti buď předem, nebo ihned po dokončení projektu/dodávky, nemělo významný dopad.

Pokud smluvní ujednání obsahují několik komponent (tj. závazků k plnění), je celá smluvní cena z těchto ujednání přiřazena k jednotlivým závazkům k plnění na základě samostatných prodejních cen.

Skupina využila následujících praktických výjimek:

- možnosti neúčtovat o významných složkách financování, pokud je časový rozdíl mezi přijetím protiplnění a převodem kontroly nad zbožím (nebo službami) na zákazníka jeden rok nebo méně, a
- účtovat do nákladů přírůstkové náklady na získání smlouvy, pokud by jinak vykázaná doba odpisování aktiva byla jeden rok nebo kratší.

U všech typů výnosů platí, že pokud částka vykázaných výnosů převyšuje částky fakturované zákazníkům, vykáže se rozdíl jako smluvní aktivum v rámci pohledávek z obchodního styku. Fakturace převyšující vykázané výnosy se vykazuje jako smluvní závazek.

7.20.1. Výnosy související s budovanými a projektovanými nemovitostmi

Výnosy z prodeje nemovitostí

Výnosy z prodeje nemovitostí se vykazují v okamžiku, kdy na kupujícího přejde kontrola na nimi, a to ve výši očekávaného nároku skupiny, pokud je pravděpodobné, že dojde k úhradě protihodnoty, související náklady lze spolehlivě odhadnout a skupina se dále nijak nepodílí na řízení nákladů a částku výnosů lze spolehlivě ocenit, tj. k datu, kdy dojde k převodu kontroly na jednotlivé ready-made společnosti včetně převodu vlastnického práva. Výnosy se oceňují po odečtení rabatů a obchodních slev. Výnosy z těchto prodejů se případně odkládají až do doby, kdy je nemovitost dokončena a je připravena k prodeji, včetně potřebných úředních povolení.

Výnosy z developerské činnosti

Výnosy z klientských úprav pronajatých prostor, tzv. fit-outů, se vykazují ve výkazu o úplném výsledku. Výnosy z developerské činnosti zahrnují počáteční částku dohodnutou ve smlouvě, plus veškeré změny oproti sjednanému dílu, nároky a pobídkové platby ve výši pravděpodobných výnosů, lze-li je spolehlivě ocenit. Vykazují se rovnoměrně za dobu trvání příslušné nájemní smlouvy.

Výnosy z nájemného a z poplatků za služby

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy ve výkazu o úplném výsledku, a to rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Poskytnuté nájemní pobídky se vykazují jako nedílná součást celkových výnosů z nájemného. Poplatky za služby jsou nedílnou, ale samostatně identifikovatelnou součástí nájemních smluv. Skupina určila, že poplatky za služby se liší od nájemného, a proto se účtují odděleně. Poplatek za služby je stanoven a sjednán na základě tržních cen relevantních pro příslušný region. Výnosy z poplatků za služby se vykazují rovnoměrně po dobu poskytování služby, protože zákazník současně přijímá a spotřebovává užítky z poskytované služby. Poplatky za služby a správu jsou zahrnuty do čistých výnosů z pronájmu bez souvisejících nákladů. Skupina se rozhodla si do doby předání nájemcům ponechat kontrolu nad službami, a proto v těchto smlouvách vystupuje spíše jako odběratel.

7.20.2. Výnosy související s provozem letiště

Letištní poplatky

Skupina poskytuje služby související s užíváním civilního mezinárodního letiště Brno-Tuřany (LKTB/BRQ) především provozovatelům letadel a účtuje jim za to dvě hlavní kategorie letištních poplatků:

- poplatky za použití letiště cestujícími – skupina vybírá od provozovatelů letadel za každého odlétávajícího cestujícího poplatek za využívání zdrojů a infrastruktury letiště. Výnosy z poplatků za použití letiště cestujícími se vykazují v okamžiku odletu,
- poplatky za použití letiště letadly (přistávací a parkovací poplatky) – skupina účtuje provozovatelům letadel poplatky za každé letadlo, které přistane (nebo provede výcvikovou letovou aktivitu podléhající platbě) na letišti BRQ. Výše poplatku závisí na certifikované maximální vzletové hmotnosti letadla (MTOW) a době mezi přiletem a následným odletem (parkovací poplatek). Výnosy z poplatku za přistání jsou vykázané v okamžiku odletu (nebo po ukončení výcvikového letu).

Handlingové poplatky

Skupina provozovatelům letadel poskytuje služby pozemního odbavení, mimo jiné odbavení cestujících, odbavení zavazadel, úklid interiéru letadel, odbavení letadel, odmrazování letadel, zajištění služeb třetích stran atd. Smlouvy se zákazníky jsou většinou uzavírány na dobu určitou s dobou spolupráce od 1 do 3 let. Ceny jsou smluvní nebo jsou stanoveny pevným ceníkem. Celkové výnosy závisí na typu letounu, počtu letů a rozsahu poskytovaných služeb nebo jiných požadavků na služby.

Výnosy z letištních poplatků se vykazují v okamžiku poskytnutí služby.

Výnosy ze smluv se zákazníky

Ceník letištních poplatků vychází z příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti.

Celková výše poplatků za celý let se může lišit podle poskytnutých pobídek. Incentivní program motivuje dopravce k rozvoji leteckých spojení na letiště BRQ a z něj a přispívá k efektivnímu využití letištní infrastruktury a kapacity letiště. Účast dopravců na incentivním programu musí skupina schválit; kritéria jsou objektivní a platí stejně pro všechny dopravce. Stanovení ceníku letiště včetně incentivního programu je transparentní. Nejvýznamnějšími pobídkami jsou:

- objemový incentivní program – pobídky jsou poskytovány za dosažený objem a meziroční nárůst počtu cestujících. Pobídka je leteckým dopravcům poskytována prostřednictvím slevy z letištních poplatků poskytované zpětně,
- traťový incentivní program – pobídky jsou poskytovány leteckým dopravcům, kteří rozšířili své aktivity o nové destinace, zvýšili kapacitu míst nebo nahradili stávající provoz. Pobídka je poskytována formou slevy z letištních poplatků.

Kromě těchto pobídek skupina podporuje zvýšení kapacity nebo rozšíření provozu v mimosezónních destinacích.

Letištní poplatky jsou vybírány v hotovosti/kartou (většinou od provozovatelů letů „General Aviation“) nebo jsou fakturovány v měsíčních intervalech, zpravidla se 14denní splatností. Na základě určení rizikovitosti jednotlivých provozovatelů skupina požaduje jistotu formou zálohy nebo kauce.

Prodej zboží – letiště

Část výnosů skupiny pochází z prodeje zboží, přičemž výnosy se vykazují v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím přejde na zákazníka.

7.21. Daně

Splatná daň z příjmu

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

Splatná daň z příjmů vztahující se k položkám vykázaným přímo ve vlastním kapitálu se vyazuje ve vlastním kapitálu, nikoli ve výkazu zisku a ztráty. Vedení pravidelně vyhodnocuje pozice zaujaté v daňových příznacích tam, kde jsou platné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby vytváří rezervy.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky se vykazují u nevyužitých daňových ztrát ve výši, v jaké je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž bude možné uplatnit ztrátu. Pro stanovení výše uznatelných odložených daňových pohledávek je nutný významný úsudek vedení na základě pravděpodobného načasování a výše budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává pomocí závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou pro účely účetního výkaznictví k datu účetní závěrky.

Odložené daňové závazky se vykazují u všech přechodných rozdílů kromě případů, kdy:

- odložený daňový závazek vznikne z prvotního zaúčtování goodwillu nebo aktiva či závazku v rámci transakce, která není podnikovou kombinací a v okamžiku transakce neovlivňuje účetní zisk ani zdanitelný zisk nebo ztrátu,
- jde o zdanitelné přechodné rozdíly související s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, pokud lze zrušení přechodných rozdílů načasovat a je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Odložené daňové pohledávky se vykazují u všech odčitatelných přechodných rozdílů, převodu nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, pokud je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, a že bude možné využít převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát, kromě případů, kdy:

- odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelnému přechodnému rozdílu vznikne z prvotního zaúčtování aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v okamžiku transakce neovlivňuje ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému rozvahovému dni a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk umožňující využít celou odloženou daňovou pohledávku nebo její část. Ke každému rozvahovému dni se znovu posuzují nevykázané odložené daňové pohledávky, přičemž se vykážou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk umožní realizaci odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, které budou platit v roce, kdy bude realizována příslušná pohledávka nebo vypořádán příslušný závazek, a to na základě daňových sazeb (a daňových předpisů), které byly uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu vykázaní.

Odložená daň vztahující se k položkám vykázaným mimo výsledek hospodaření se vykazuje mimo výsledek hospodaření. Položky odložené daně se vykazují v souvislosti s příslušnou transakcí buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky se vzájemně započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se odložené daně vztahují ke stejnému plátcí daně a stejnému daňovému úřadu.

7.22. Transakce v cizích měnách

Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou každé jednotky společnosti je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém tato účetní jednotka působí. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou měnou vykazování i funkční měnou skupiny.

Transakce a zůstatky

Transakce v cizích měnách byly přepočteny na funkční měnu jednotlivých jednotek společnosti podle denních směnných kurzů. Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách byly přepočteny závěrečným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly byly zahrnuty do finančních výnosů a nákladů.

Koncernové společnosti

Výsledky a finanční pozice všech jednotek skupiny (žádná z nich nemá měnu hyperinflační ekonomiky), které nejsou v českých korunách, jsou přepočteny na české koruny následovně:

- aktiva a pasiva každé předkládané rozvahy jsou přepočtena závěrečným směnným kurzem k rozvahovému dni,
- výnosy a náklady v každém předkládaném výkazu zisků a ztrát jsou přepočteny denními směnnými kurzy v době realizace příslušných transakcí a
- všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázané jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou vykázané v ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu.

Při částečném vyřazení nebo prodeji zahraniční jednotky se kurzové rozdíly, které byly zahrnuty do ostatního úplného výsledku, vykážou ve výkazu zisků a ztrát jako součást zisku nebo ztráty z prodeje.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při akvizici zahraniční jednotky se považují za aktiva a závazky zahraniční jednotky a přepočítávají se závěrečným směnným kurzem.

7.23. Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Aktiva a vyřazované skupiny aktiv klasifikované jako držené k prodeji se oceňují účetní hodnotou nebo reálnou hodnotou sníženou o náklady na prodej, pokud je nižší. Aktiva a skupiny aktiv jsou klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jejich účetní hodnota bude spíše získána zpět prodejem než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou pouze tehdy, pokud je prodej vysoce pravděpodobný a aktivum nebo skupina aktiv jsou v současném stavu k dispozici k okamžitému prodeji. Společnost považuje prodej za vysoce pravděpodobný, pokud je nejpozději k datu konsolidované účetní závěrky podepsána závazná kupní smlouva o prodeji aktiva nebo skupiny aktiv. Klasifikace aktiva jako drženého k prodeji se proto provádí k datu podpisu kupní smlouvy, nebo k rozvahovému dni, pokud byla kupní smlouva podepsána před tímto datem. Výjimku představují projekty specifické povahy, které nespádají do hlavního předmětu podnikání společnosti; tyto projekty jsou klasifikovány jako držené k prodeji, jakmile vedení přijme rozhodnutí o záměru prodeje a zahájí jednání s potenciálními kupci.

Vedení společnosti musí podniknout kroky k prodeji aktiva nebo skupiny aktiv tak, aby byl prodej dokončen do jednoho roku od data klasifikace aktiv nebo skupiny aktiv jako držení k prodeji.

7.24. Změny účetních pravidel

S účinností od 1. ledna 2025 se skupina rozhodla změnit metodu oceňování investičních nemovitostí ve výstavbě. Tyto nemovitosti byly dříve klasifikovány jako stavby podle IAS 16 a oceňovány modelem pořizovacích nákladů (pořizovací cena snižena o oprávky a ztráty ze znehodnocení). Nově jsou tyto nemovitosti klasifikovány jako investice do nemovitostí podle IAS 40 a oceňovány modelem reálné hodnoty. Vedení se domnívá, že tento model poskytuje uživatelům účetní závěrky relevantnější informace, které lépe odrážejí tržní hodnotu portfolia a aktuální ekonomické podmínky.

Tato změna byla aplikována retrospektivně. V souladu s IAS 40 a IAS 8 byly srovnatelné údaje upraveny tak, jako by model reálné hodnoty byl používán od počátku. Pořizovací náklady byly nahrazeny přeceněním na reálnou hodnotu k příslušným rozvahovým dnům. Rozdíl mezi novou reálnou hodnotou a daňovou zůstatkovou cenou byl promítnutý do výpočtu odloženého daňového závazku.

Rekonciliace dopadů na finanční výkazy:

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a úplného výsledku hospodaření

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2024 před úpravami	Úpravy 2024	31. prosince 2024 upraveno
Výnosy	3 311 389	-	3 311 389
Náklady na výnosy	-1 733 134	-	-1 733 134
Hrubý zisk	1 578 255	-	1 578 255
Režijní a administrativní náklady	-17 531	-	-17 531
Osobní náklady	-356 883	-	-356 883
Náklady na odpisy a amortizaci	-110 703	-	-110 703
Ostatní výnosy/náklady	-69 772	-	-69 772
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	897 120	743 617	1 640 737
Čistý výsledek ocenění přidružených podniků konsolidovaných ekvivalenční metodou	79 642	-	79 642
Čistý výsledek ocenění finančních investic	-253	-	-253
Zisk z provozní činnosti	1 999 875	743 617	2 743 492
Finanční výnosy	1 087 171	-	1 087 171
Finanční náklady	-1 920 508	-	-1 920 508
Podíl na výnosech/ztrátách z finančních investic	192 092	-	192 092
Zisk před zdaněním	1 358 630	743 617	2 102 247
Daně z příjmu	-67 671	39 733	-27 938
Výsledek za období z pokračujících činností	1 290 959	783 350	2 074 309
Výsledek za období z ukončených činností	8 224	-	8 224
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	1 299 183	783 350	2 082 533
Zisk/(ztráta) za rok připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti	1 386 663	783 350	2 170 013
nekontrolním podílům	-87 480	-	-87 480
VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ	1 299 183	783 350	2 082 533
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ROK BEZ DANĚ	-172 136	-	-172 136
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ	1 127 047	783 350	1 910 397
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti	1 209 546	783 350	1 992 896
nekontrolním podílům	-82 499	-	-82 499

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2024 před úpravami	Úpravy 2024	31. prosince 2024 upraveno	1. ledna 2024 upraveno
AKTIVA				
KRÁTKODOBÁ AKTIVA				
Zásoby	44 276	-	44 276	34 565
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	368 250	-	368 250	801 568
Daňové pohledávky	125 654	-	125 654	235 251
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	574 894	-	574 894	400 835
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 058 919	-	1 058 919	751 439
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	-	-	-	635 949
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	2 171 993	-	2 171 993	2 859 607
DLOUHODOBÁ AKTIVA				
Investice do nemovitostí	16 074 679	-	16 074 679	14 443 425
Investice do nemovitostí ve výstavbě	15 293 729	-370 324	14 923 405	11 192 826
Pozemky, budovy a zařízení	881 524	-	881 524	802 575
Nehmotná aktiva	207 928	-	207 928	209 758
Podíly v přidružených podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou	973 300	-	973 300	977 960
Majetek oceňovaný reálnou hodnotou vykázaný do zisku a ztráty	3 123 082	-	3 123 082	1 205 943
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 526 559	-	1 526 559	1 496 634
Derivátové finanční nástroje	8 035	-	8 035	37 594
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	38 088 836	-370 324	37 718 512	30 366 715
AKTIVA CELKEM	40 260 829	-370 324	39 890 505	33 226 322

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2024 před úpravami	Úpravy 2024	31. prosince 2024 upraveno	1. ledna 2024 upraveno
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL				
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY				
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 175 454	-	1 175 454	2 097 573
Úvěry a půjčky	3 734 067	-	3 734 067	2 027 124
Závazky z leasingů	45 851	-	45 851	31 856
Zaměstnanecké požitky	36 536	-	36 536	33 774
Daňové závazky	16 226	-	16 226	37 026
Rezervy	-	-	-	-
Závazky spojené s aktivy klasifikovanými jako držená k prodeji	-	-	-	420 826
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	5 008 134	-	5 008 134	4 648 179
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY				
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	3 873 465	-2 545 013	1 328 452	1 022 741
Úvěry a půjčky	18 106 867	-	18 106 867	14 500 573
Závazky z leasingů	561 323	-	561 323	541 955
Odložený daňový závazek	184 186	190 083	374 269	518 272
Derivátové finanční závazky	229 938	-	229 938	90 443
Rezervy	18 155	-	18 155	18 155
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	22 973 934	-2 354 930	20 619 004	16 692 139
VLASTNÍ KAPITÁL				
Základní kapitál	2 400	-	2 400	2 400
Rezervní fond	664	-	664	1 170
Nerozdělený zisk	10 519 033	1 201 256	11 720 289	9 653 008
Čistý výsledek za období	1 386 663	783 350	2 170 013	2 242 516
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřského podniku	11 908 760	1 984 606	13 893 366	11 899 094
Nekontrolní podíl	370 001	-	370 001	-13 090
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	12 278 761	1 984 606	14 263 367	11 886 004
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	40 260 829	-370 324	39 890 505	33 226 322

8. ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Výnosy

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pronájem průmyslových nemovitostí	994 412	1 077 055
Provoz letiště	500 182	501 236
Výtěžek z prodeje majetku	1 072 052	1 015 321
Jiné	1 015 150	717 777
Celkem	3 581 796	3 311 389

Výnosy z pronájmu průmyslových nemovitostí zahrnují výnosy z nemovitostí klasifikovaných jako investice do nemovitostí nebo investice do nemovitostí ve výstavbě. Provoz letiště zahrnuje veškeré výnosy od společností provozujících Letiště Brno. Výtěžek z prodeje majetku se týká výnosů z prodaných nemovitostí prostřednictvím transakcí s majetkovými účastmi nebo přímo s nemovitostmi. Ostatní výnosy zahrnují zejména poplatky za správu a výkonost investičního fondu. Jejich součástí jsou i příjmy z prodeje elektrické energie vyrobené z obnovitelných zdrojů, prodané konečným zákazníkům, jde o přímý prodej vyrobené elektřiny nájemcům.

Náklady na výnosy

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pronájem průmyslových nemovitostí	-244 341	-401 286
Provoz letiště	-105 196	-107 170
Náklady spojené s prodejem majetku	-1 535 241	-936 491
Jiné	-318 071	-288 187
Celkem	-2 202 849	-1 733 134

Režijní a administrativní náklady

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Cestovné a náklady na reprezentaci	-19 657	-17 531
Celkem	-19 657	-17 531

Ostatní výnosy/náklady

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Daně z nemovitostí a jiné daně	-107 565	-32 120
Dary	-4 955	-12 462
Prodaný materiál	-1 866	-1 581
Pořizovací cena prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	-16 714	-43 478
Ostatní provozní náklady	-274 170	-215 652
Ostatní náklady celkem	-405 270	-305 293
Výnosy z prodaných ostatních dlouhodobých aktiv	20 544	46 494
Výnosy z prodaného materiálu	3 591	2 821
Ostatní provozní výnosy	249 991	186 206
Ostatní výnosy celkem	274 126	235 521
Ostatní výnosy/náklady	-131 144	-69 772

Náklady na prodaná ostatní dlouhodobá aktiva zahrnují prodaná aktiva klasifikovaná podle IAS 16. Ostatní náklady zahrnují pojištění, poplatky a změny stavu rezerv. Ostatní výnosy zahrnují ostatní provozní poplatky za development a správu majetku inkasované servisními společnostmi.

Finanční výnosy

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové výnosy – půjčky od spřízněných stran	12 636	143 542
Úrokové výnosy – půjčky od třetích stran	81 042	11 134
Úrokové výnosy z termínovaných vkladů	13 437	13 247
Výnosy z derivátových operací	46 873	35 848
Kurzové zisky	382 715	855 821
Ostatní finanční výnosy	664 758	27 579
Celkem	1 201 461	1 087 171

Finanční náklady

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové náklady – půjčky od spřízněných stran	-245 273	-159 270
Úrokové náklady – půjčky od třetích stran	-219 573	-362 408
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	-421 514	-195 543
Úrokové náklady z bankovních úvěrů	-400 729	-435 262
Kurzové ztráty	-438 376	-726 247
Ostatní finanční náklady	-67 793	-41 777
Celkem	-1 793 258	-1 920 508

9. DAŇ Z PŘÍJMU

Struktura daně z příjmů za rok končící 31. prosince je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
Splatná daň z příjmu	95 917	82 615
Odložená daň	66 399	-54 677 ^{*)}
Celkem	162 316	27 938

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Sesouhlasení efektivní daně z příjmů v zákonné výši a skutečných nákladů na daň z příjmů za období končící 31. prosince:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
Účetní zisk před zdaněním	1 489 591	2 102 247
Daň v zákonné sazbě 21 %	312 814	441 472
Vytvoření daňové ztráty	8 960	2 679
Trvalé rozdíly	919 917	787 803 ^{*)}
Dočasné rozdíly	-778 379	-376 948 ^{*)}
Náklady na daň z příjmů	162 316	27 938
Efektivní daňová sazba	10,90 %	4,98 %

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Odhady a předpoklady, včetně nejistoty ohledně daňových režimů u daně z příjmu

Skupina podléhá dani z příjmu v několika jurisdikcích a při stanovení rezervy na daň z příjmu musí uplatnit významný úsudek. V běžné podnikatelské činnosti dochází k transakcím a výpočtům, u nichž není jisté konečné zdanění. Skupina proto vykazuje daňové závazky na základě odhadů ohledně toho, zda budou splatné dodatečné daně a úroky.

Tyto daňové závazky se vykazují v případě, že navzdory přesvědčení skupiny, že pozice uplatněná v daňovém přiznání je obhajitelná, je pravděpodobné, že správce daně její stanovisko neakceptuje. V těchto případech skupina vykazuje daňovou povinnost buď na základě nejpravděpodobnější částky, nebo na základě očekávané hodnoty, která zvažuje vícero možných scénářů. Skupina je přesvědčena, že její rezervy na daňové závazky pro všechny roky podléhající daňové kontrole jsou přiměřené, a to na základě posouzení mnoha faktorů včetně minulých zkušeností a výkladů daňových předpisů.

K 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 neexistují žádné významné nejisté daňové pozice. Toto stanovisko se opírá o odhady a předpoklady a může odrážet řadu složitých úsudků o budoucích událostech. Pokud by se skutečná výše daně nakonec lišila od vykázaných částek, budou mít tyto rozdíly dopad na náklady na daň z příjmů v období, ve kterém k takovému zjištění dojde.

10. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odložené daně k 31. prosinci následovně:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025		31. prosince 2024 upraveno	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi čistou účetní hodnotou dlouhodobých aktiv pro účetní a daňové účely	272 614	-1 030 938	18 085	-439 902 ^{*)}
Ostatní dočasné rozdíly:				
Rezervy	5 247	-	4 315	-
Daňové ztráty	8 960	-	2 679	-
Jiné	16 364	-41 666	65 737	-25 183
Celkem	303 185	-1 072 604	90 816	-465 085
Rezerva na oceňovací rozdíly				
Odložený daňový závazek, netto	-	-769 419	-	-374 269

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Daňové ztráty budou uplatněny v okamžiku realizace anebo v okamžiku, kdy bude pravděpodobné, že je lze uplatnit proti dostupnému budoucímu zisku.

Skupina použila pro výpočet sazbu ve výši 21 %, která platí od 1. ledna 2024 pro všechny české účetní jednotky.

Pro zahraniční účetní jednotky byly použity relevantní daňové sazby platné v daných zemích (Polsko 19 %, Chorvatsko 18 %, Slovensko 21 %, Španělsko 25 %).

11. ZÁSoby

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Suroviny a spotřební materiál	3 029	3 618
Nedokončená výroba	20 542	35 765
Zboží určené k dalšímu prodeji	7 721	4 893
Zásoby celkem	31 292	44 276

Suroviny a spotřební materiál zahrnují plyn, olej a další položky nízké hodnoty používané při provozu letišť. Nedokončenou výrobu tvoří nové rozpracované projekty, u kterých ještě nebylo rozhodnuto o zařazení do investice ve výstavbě. Zboží určené k dalšímu prodeji zahrnuje nealkoholické nápoje a občerstvení používané na letišti.

K zásobám nebyla vytvořena žádná opravná položka, neboť vykazovaná hodnota odpovídá tržní ceně.

12. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Peníze v bance (vklady na požádání)	1 156 010	1 057 039
Krátkodobé bankovní vklady	88 887	-
Pokladna	1 572	1 880
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 246 469	1 058 919

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem pro účely výkazu peněžních toků zahrnují celkovou částku peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů uvedenou v tabulce výše.

Peněžní prostředky s omezenou možností nakládání k 31. 12. 2025 činily 71 848 tis. Kč.

13. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky z obchodního styku	357 408	364 344
z toho: opr. pol. na snížení hodnoty pohledávek z obch. styku	- 71 747	- 59 088
Pohledávky z obchodního styku netto	285 661	305 256
Pohledávky za třetími stranami	4 399	-
Pohledávky za spřízněnými stranami	1 457 787	1 526 559
Zálohy	47 174	43 325
Ostatní pohledávky z obchodního styku	39 646	19 669
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky celkem	1 834 667	1 894 809
z toho: dlouhodobá část	- 1 457 787	- 1 526 559
Krátkodobá část pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	376 880	368 250

Pohledávky se oceňují reálnou hodnotou a následně se oceňují diskontovanou hodnotou (AC) sníženou o opravné položky na úvěrové ztráty. Účetní hodnota pohledávek se blíží jejich reálné hodnotě. Skupina pravidelně kontroluje, zda je potřeba vytvořit opravné položky k úvěrovým ztrátám, a to na základě faktorů, jako je dosavadní platební morálka, kvalita úvěru, věková struktura zůstatků pohledávek z obchodního styku, očekávané ztráty za dobu trvání a aktuální ekonomické podmínky, které mohou ovlivnit schopnost a ochotu nájemce platit.

Model ECL pro pohledávky z obchodního styku:

Při použití zjednodušeného přístupu k pohledávkám z obchodního styku bez významné finanční složky skupina sestavuje matici opravných položek s ohledem na výše uvedené faktory. Poté všechny nájemce rozdělí do skupin (stupeň 2, stupeň 3) s podobným rizikovým profilem a vypočte opravné položky na očekávané úvěrové ztráty.

Níže je uvedena hrubá účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek za nefinančními podniky rozčleněná do dvou skupin a opravné položky na očekávané ztráty za dobu trvání:

31. prosince 2025	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
	<i>tis. Kč</i>	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem	Stupeň 2	Stupeň 3	
Nefinanční podniky	1 991 121	77 126	2 068 247	-13 856	-57 891	-71 747	1 996 500
Celkem	1 991 121	77 126	2 068 247	-13 856	-57 891	-71 747	1 996 500

31. prosince 2024 upraveno	Hrubá účetní hodnota pohledávek z obch. styku			Opr. pol. na očekávané ztráty z pohledávek z obch. styku			Čistá účetní hodnota pohledávek z obch. styku
	<i>tis. Kč</i>	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem	Stupeň 2	Stupeň 3	
Nefinanční podniky	1 833 310 ^{*)}	57 593	1 890 903	-1 495	-57 593	-59 088	1 831 815
Celkem	1 833 310	57 593	1 890 903	-1 495	-57 593	-59 088	1 831 815

^{*)} skupina provedla revizi základny pro výpočet opravných položek, hrubá účetní hodnota pohledávek obsahuje mj. pohledávky z titulu půjček a jiné pohledávky z obchodního styku.

Pokud by se zhoršila nebo zlepšila finanční situace nájemců nebo pokud by se skutečné budoucí hospodářské výsledky lišily od odhadů skupiny, mohlo by být v budoucích obdobích nutné vytvořit dodatečné opravné položky nebo naopak opravné položky rozpustit a pohledávka by se tak případně převáděla mezi jednotlivými stupni znehodnocení.

31. prosince 2025							
<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2024	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi stupni	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2025
Stupeň 2	-1 495	-12 363	-	-	-	-	-13 858
Stupeň 3	-57 593	-296	-	-	-	-	-57 889
Celkem	-59 088	-12 659	-	-	-	-	-71 747

31. prosince 2024							
<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi stupni	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2024
Stupeň 2	-75	-1 420	-	-	-	-	-1 495
Stupeň 3	-55 843	-1 750	-	-	-	-	-57 593
Celkem	-55 918	-3 170	-	-	-	-	-59 088

Všechny půjčky třetím a spřízněným stranám jsou splatné do 10 let od 31. prosince 2025. U žádné z těchto pohledávek nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, a proto byly vykázány opravné položky odpovídající 12-ti měsíčním očekávaným úvěrovým ztrátám, přičemž nejsou evidovány žádné očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání zůstatků dlouhodobých pohledávek.

14. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
<i>Krátkodobá část závazků z obchodního styku</i>		
Závazky z obchodního styku	1 304 232	709 259
Přijaté zálohy krátkodobé	402 097	9 665
Časové rozlišení	484 776	374 852
Výnosy příštích období	108 539	78 310
Ostatní krátkodobé závazky	173 095	3 368
Krátkodobá část závazků z obchodního styku celkem	2 472 739	1 175 454
<i>Dlouhodobá část závazků z obchodního styku</i>		
Závazky z obchodního styku	69 380	534 116
Přijaté zálohy dlouhodobé	53 601	11 530
Výnosy příštích období	75	*)
Ostatní dlouhodobé závazky	505 352	782 805
Dlouhodobá část závazků z obchodního styku celkem	628 408	1 328 452
Závazky z obchodního styku a jiné závazky celkem	3 101 147	2 503 906

*) z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Ve výše uvedené hodnotě závazků jsou zahrnuty výnosy příštích období ve výši 108 mil. Kč k 31.12.2025 (78 mil. Kč k 31.12.2024). Jedná se o předplacené nájemné za pronajaté prostory. Platby jsou rozpouštěny do výnosů po dobu trvání nájmu.

Další položkou závazků, kde neočekáváme riziko se splatností, jsou položky týkající se výstavby, které jsou financovány investičním bankovním úvěrem. Jedná se o položky, které jsou součástí projektových plánů odsouhlasených s bankami pro poskytnutí úvěrů.

Výše závazků financovaných bankovními investičními úvěry dosáhla hodnoty 984 mil. Kč v roce 2025 (971 mil. Kč v 2024).

15. LEASINGY

Povaha leasingových činností (skupina jako pronajímatel)

Skupina v zemích, kde působí, pronajímá řadu nemovitostí (logistických skladů). V některých zemích je obvyklé, že nájemní smlouvy obsahují ujednání o každoročním navýšení plateb o inflaci, jinde se platby pravidelně upravují podle tržního nájemného. V některých zemích jsou smlouvy o pronájmu nemovitostí uzavírány s nájemným pevně stanoveným na celou dobu trvání nájmu.

Výnosy z operativního leasingu se vykazují rovnoměrně po dobu trvání příslušného leasingu.

Následující tabulka uvádí členění výnosů skupiny z pronájmu z operativního leasingu podle splatností (za použití smluvních nediskontovaných plateb):

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Méně než 12 měsíců	1 451 786	716 002
1 až 5 let	3 561 106	2 093 864
Více než 5 let	4 432 335	1 746 526
Celkem	9 445 227	4 556 392

Následující tabulka uvádí budoucí očekávané pohledávky z operativního leasingu na základě smluvních nediskontovaných plateb:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Krátkodobé pohledávky z leasingu	1 451 786	716 002
Dlouhodobé pohledávky z pronájmu	7 993 441	3 840 390
Pohledávky z leasingu celkem	9 445 227	4 556 392

Model ECL – pohledávky z leasingů

Skupina má pohledávky z leasingu za nefinančními podniky. Skupina provedla prověrku, posoudila historii úhrad pohledávek a dospěla k závěru, že lze očekávat, že smluvní platby budou obdrženy téměř v plné výši a že by neměly vzniknout žádné významné úvěrové ztráty. Použitá matice opravných položek je založena na aplikaci příslušné míry ztrát na očekávané budoucí peněžní příjmy odpovídající leasingovým smlouvám.

Níže uvádíme budoucí minimální platby z operativního leasingu (nediskontované) splatné od nájemců k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025			Opr. pol. na očekávané ztráty u pohledávek z leasingu			Čistá účetní hodnota pohledávek z leasingu
	Hrubá účetní hodnota pohledávek z leasingu	Stupeň 2	Stupeň 3	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem	
Nefinanční podniky	8 784 060	661 167	9 445 227	-172 265	-31 164	-203 429	9 241 798
Celkem	8 784 060	661 167	9 445 227	-172 265	-31 164	-203 429	9 241 798

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2024			Opr. pol. na očekávané ztráty u pohledávek z leasingu			Čistá účetní hodnota pohledávek z leasingu
	Hrubá účetní hodnota pohledávek z leasingu	Stupeň 2	Stupeň 3	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem	
Nefinanční podniky	4 492 944	63 448	4 556 392	-44 929	-1 269	-46 198	4 510 193
Celkem	4 492 944	63 448	4 556 392	-44 929	-1 269	-46 198	4 510 193

Změna stavu opravných položek na úvěrové ztráty:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2024	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2025
Stupeň 2	-44 929	-54 866	-	11 955	-84 425	-	-172 265
Stupeň 3	-1 269	-	-	-11 955	-17 940	-	-31 164
Celkem	-46 198	-54 866	-	-	-102 365	-	-203 429

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2023	Přírůstek	Úbytek	Přesun mezi fázemi	Ostatní změny úvěrového rizika	Jiné	31. prosince 2024
Stupeň 2	-52 891	-	7 962	-	-	-	-44 929
Stupeň 3	-78	-1 191	-	-	-	-	-1 269
Celkem	-52 969	-1 191	7 962	-	-	-	-46 198

Dosavadní zkušenosti s inkasem pohledávek z leasingů v kombinaci s mírou selhání potvrzují, že úvěrové riziko je u všech koncernových společností a ve všech geografických oblastech nízké.

Aktiva spočívající v právu k užívání

Za období končící 31. prosince 2025 byla aktiva vyplývající z leasingu, kde je skupina nájemcem, vykazována v souladu s IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 523 682 tis. Kč držených na základě leasingů za období končící 31. prosince 2025 (31. prosince 2024: 552 895 tis. Kč).

Vývoj hodnoty aktiv z práva k užívání je popsán také v bodě 20. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci účetního období:	1 114 867	1 100 193
Pozemky a budovy	932 290	926 801
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	182 577	173 392
Odpisy aktiv z práva k užívání:	-591 185	-547 298
Pozemky a budovy	-478 025	-443 555
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	-113 160	-103 743
Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání ke konci účetního období:	523 682	552 895
Pozemky a budovy	454 265	483 246
Zařízení, vybavení a motorová vozidla	69 417	69 649

Závazky z leasingů

Skupina má následující závazky z leasingů:

- **Pronájem nemovitostí:** Skupina má v nájmu pozemky a budovy za účelem provozování letiště, kancelářské budovy pro zaměstnance a dále nemovitosti pro instalace fotovoltaických elektráren. Hlavní nájmy se nacházejí v České republice a v Polsku. Nájemní smlouvy jsou sjednávány individuálně, nájemní podmínky obsahují širokou škálu různých ujednání. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na dobu určitou v délce 10–30 let a mohou obsahovat možnosti prodloužení, ukončení a další možnosti, které skupině poskytují provozní flexibilitu.
- **Leasing vozidel:** Skupina si pronajímá automobily pro zaměstnance a management a další funkce. Leasingy vozidel se obvykle uzavírají v průměru na dobu tří let s možností prodloužení.
- **Ostatní leasingy:** Skupina si rovněž pronajímá IT vybavení, softwarové licence a další drobné vybavení, které dohromady tvoří nevýznamnou část celkového portfolia pronajatých aktiv.

Členění leasingových závazků podle splatnosti na základě smluvních peněžních toků:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Méně než 12 měsíců	51 248	45 851
1 až 5 let	149 244	159 767
Více než 5 let	388 064	401 556
Závazky z leasingu celkem	588 556	607 174

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Krátkodobé závazky z leasingů	51 248	45 851
Dlouhodobé závazky z leasingů	537 308	561 323
Závazky z leasingu celkem	588 556	607 174

Leasingy majetku nízké hodnoty se vykazují jako krátkodobé závazky z obchodního styku. Skupina vykazuje tyto leasingové platby jako provozní náklady, které jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Jedná se především o platby za různé softwarové licence, údržbu a další služby poskytované na měsíční nebo roční bázi.

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové náklady z leasingových závazků	5 200	6 684
Celkový odtok peněžních prostředků za pronájmy (bez DPH)	53 461	44 107

V období od 1. ledna do 31. prosince 2025 vznikly skupině úrokové náklady z leasingových závazků ve výši 5 200 tis. Kč (v roce 2024: 6 684 tis. Kč).

V leasingových smlouvách skupiny nejsou zahrnuty žádné významné variabilní leasingové platby.

Diskontní sazba použitá pro stanovení aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu u jednotlivých pronajatých aktiv se vypočte na základě přírůstkové výpůjční úrokové sazby na počátku leasingu. Skupina vypočítala sazbu platnou pro každou leasingovou smlouvu na základě doby trvání leasingu.

16. ÚVĚRY A PŮJČKY

Financování skupiny je zajištěno kombinací cizích zdrojů poskytnutých bankami a investory do dluhopisů na jedné straně a úvěrů poskytnutých spřízněnými i nespřízněnými stranami na straně druhé. Účetní hodnota úvěrů a půjček je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	10 020 823	11 429 348
zajištěné	10 020 823	11 365 348
nezajištěné	-	64 000
Dluhopisy	6 782 966	3 104 726
zajištěné – ostatní ¹⁾	-	400 000
zajištěné – veřejně obchodované ¹⁾	6 782 966	2 704 726
Půjčky poskytnuté spřízněnými stranami	2 229 443	2 545 267
zajištěné	-	-
nezajištěné	2 229 443	2 545 267
Úvěry a půjčky od třetích stran	276 973	1 027 526
nezajištěné půjčky od akcionářů	56 448	52 413
nezajištěné a zajištěné půjčky od třetích stran	220 525	975 113
Dlouhodobé cizí zdroje celkem	19 310 205	18 106 867
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	2 875 157	1 174 357
zajištěné	2 875 157	1 158 357
nezajištěné	-	16 000
Dluhopisy	941 944	756 904
zajištěné – ostatní ¹⁾	400 000	516 904
zajištěné – veřejně obchodované ¹⁾	541 944	240 000
Půjčky poskytnuté spřízněnými stranami	51 093	564 851
zajištěné	19 767	19 300
nezajištěné	31 326	545 551
Úvěry a půjčky od třetích stran	645 015	1 237 955
nezajištěné půjčky od akcionářů	-	-
nezajištěné a zajištěné půjčky od třetích stran	645 015	1 237 955
Krátkodobé cizí zdroje celkem	4 513 209	3 734 067
Úvěry a půjčky celkem	23 823 414	21 840 934

¹⁾ Označení kategorií dluhopisů k 31. prosinci 2025, resp. 31. prosinci 2024, bylo změněno na „zajištěné – veřejně obchodované“ a „zajištěné – ostatní“. Obě kategorie jsou zajištěny díky poskytnutým finančním zárukám ze strany společnosti Accolade Holding, a.s. Výpočet kovenantů tím nebyl ovlivněn. Zajištěné dluhopisy – veřejně obchodované byly vyloučeny z výpočtu ukazatele poměru prioritního dluhu.

Struktura úvěrů a půjček skupiny z hlediska úroků je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohyblivá sazba	10 764 565	14 266 240
Pevná sazba	13 058 849	7 574 694
Celkem	23 823 414	21 840 934

Měnová struktura úvěrů a půjček skupiny je následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
CZK	9 043 636	4 263 644
EUR	14 779 778	17 577 290
Celkem	23 823 414	21 840 934

Skupina má k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 k dispozici nevyčerpané sjednané úvěrové rámce, u nichž byly splněny všechny podmínky, a to:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Platnost do 1 roku	397 918	1 746 668
Uplynutí doby platnosti za více než 1 rok	466 959	1 341 645
Celkem	864 877	3 088 313

Skupina vyčíslila nevyčerpané úvěrové rámce na základě všech dostupných informací k 31. prosinci 2025, včetně zohlednění očekávaných změn v průběhu následujících 6 měsíců roku 2026.

17. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Skupina Accolade prostřednictvím společnosti Accolade Finco Czech 1, s.r.o. emitovala pětileté zajištěné dluhopisy (ISIN: CZ0003561441) v nominální hodnotě 3 000 000 tis. Kč dne 14. června 2024 dále prostřednictvím společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o. pětileté zajištěné dluhopisy (ISIN: CZ0003570608) v nominální hodnotě 1 875 000 tis. Kč dne 3. dubna 2025 a dne 2. října 2025 pětapůlleté zajištěné dluhopisy (ISIN: CZ0003576159) v nominální hodnotě 2 500 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Accolade Finco Czech 1, s.r.o. – ISIN: CZ0003561441

Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 10 000 Kč a úroková sazba je fixní ve výši 8 % p.a. Úroky jsou vypláceny pololetně, počínaje dnem 14. prosince 2024.

Finanční záruka ze strany Accolade Holding, a.s., je poskytnuta až do výše 4 500 mil. Kč.

Společnost je oprávněna dluhopisy předčasně splatit k datům 14. června 2028 a 14. prosince 2028, nicméně nemá v úmyslu tohoto práva využít.

Schůze vlastníků dluhopisů může požádat administrátora, aby rozhodl o předčasné splatnosti (akceleraci) dluhopisů v případě porušení Prospektu (např. neplacení, úpadek, likvidace, stažení nebo vyloučení dluhopisů z obchodování na regulovaném trhu, ukončení nebo změna předmětu podnikání).

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

Další práva a povinnosti jsou uvedeny v Prospektu.

Náklady emise snížily nominální hodnotu dluhopisů a jsou součástí efektivní úrokové míry (EIR), která činí 8,7902 %. Tyto náklady zahrnují právní a poradenské služby, přičemž jejich největší část se vztahuje k řízení emise dluhopisů bankami J&T Banka, Česká spořitelna a Komerční banka.

Accolade Finco Czech 2, s.r.o. – ISIN: CZ0003570608

Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 3 000 tis. Kč a úroková sazba je fixní ve výši 6,937 % p.a. Úroky jsou vypláceny pololetně, počínaje dnem 3. října 2025.

Finanční záruka ze strany Accolade Holding, a.s., je poskytnuta až do výše 2 850 mil. Kč.

Společnost je oprávněna dluhopisy předčasně splatit k datům 3. dubna 2029 a 3. října 2029, nicméně nemá v úmyslu tohoto práva využít.

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 ovládnání u Společnosti, přičemž Společnost je povinna odkoupit dluhopisy za 101 % jejich jmenovité hodnoty plus narostlý úrok.

Další práva a povinnosti jsou uvedeny v Prospektu.

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 spolumanažerem je Conseq Investment Management.

Accolade Finco Czech 2, s.r.o. – ISIN: CZ0003576159

Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 10 000 Kč a úroková sazba je fixní ve výši 6,875 % p.a. Úroky jsou vypláceny pololetně, počínaje dnem 2. dubna 2026.

Finanční záruka ze strany Accolade Holding, a.s., je poskytnuta až do výše 3 750 mil. Kč.

Společnost je oprávněna dluhopisy předčasně splatit k datu 2. října 2030, nicméně nemá v úmyslu tohoto práva využít.

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 Prospektu.

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 spolumanažerem je PPF banka a Raiffeisenbank.

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Nominální hodnota	7 770 000	3 000 000
Nezaplacený úrok	110 102	17 816
Náklady na emisi	- 155 192	- 73 090
Emitované dluhopisy celkem	7 724 910	2 944 726
Krátkodobé	941 944	240 000
Dlouhodobé	6 782 966	2 704 726
Emitované dluhopisy celkem	7 724 910	2 944 726

18. OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávka z DPH	-	125 654
Ostatní daňové pohledávky	-	-
Zálohy	338 619	374 191
Příjmy příštích období	192 286	134 752
Dohadné položky	68 749	65 951
Ostatní krátkodobá aktiva celkem	599 654	700 548

Zálohy tvoří zejména zaplacené zálohy na služby, odložené finanční náklady a poplatky za pronájem. Příjmy příštích období zahrnují krátkodobou část pobídek poskytnutých nájemcům formou odpuštění nájemného a také časově rozlišené částky z vyúčtování poplatků za služby ke konci roku. Dohadné položky zahrnují výnosy, které skupina nevyfakturovala do konce období a které očekává v následujícím období.

19. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

<i>tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu 2025	14 923 405	16 074 679	30 998 084
Změny účetních politik	-	-	-
Upraveno k 1. lednu 2025	14 923 405	16 074 679	30 998 084
Přírůstek	2 281 260	4 070 358	6 351 618
Změna kategorie/přestup	- 5 125 346	5 100 627	- 24 719
Úbytek	- 441 288	- 4 801 001	- 5 242 289
Vliv kurzových přepočtů	- 118 131	- 423 259	- 541 390
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	517 035	- 109 082	407 953
Ke 31. prosinci 2025	12 036 935	19 912 322	31 949 257

<i>tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí ve výstavbě	Investice do nemovitostí	Celkem upraveno ^{*)}
K 1. lednu 2024	11 242 079	14 443 425	25 685 504
Změny účetních politik	- 49 253	-	- 49 253
Upraveno k 1. lednu 2024	11 192 826	14 443 425	25 636 251
Přírůstek	6 815 413	359 360	7 174 773
Změna kategorie/přestup	- 2 874 669	2 874 669	-
Úbytek	- 1 318	- 2 694 753	- 2 696 071
Vliv kurzových přepočtů	112 224	193 712	305 936
Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	- 321 071	898 266	577 195
Ke 31. prosinci 2024	14 923 405	16 074 679	30 998 084

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Zisk (ztráta) z přecenění reálnou hodnotou je vykázaný ve výkazu zisku a ztráty na řádku Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí. Kromě hodnoty přecenění, uvedené v tabulce výše, je zde zahrnuta reklasifikace výnosů z klientských úprav pronajatých prostor, tzv. fit-outů, ve výši 791 521 tis. Kč.

Investice do nemovitostí ve výstavbě zahrnují nedokončené stavební projekty v různých stupních rozpracovanosti. Přírůstky souvisejí především s rostoucím počtem nových projektů v České republice i v zahraničí a s rozšiřováním aktivit skupiny na nové trhy. Úbytky představují převody do investic do nemovitostí po dokončení projektu.

Investice do nemovitostí se skládají z pozemků a průmyslových budov, které jsou pronajímány různým nájemcům mimo skupinu. Nejvýznamnějšími změnami jsou dokončení několika projektů a jejich následný prodej Fondu.

K části vlastněných pozemků a budov je zřízeno zástavní právo ve prospěch bank.

Investice do nemovitostí, včetně investic do nemovitostí ve výstavbě, byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací metodu použitou v souladu s IFRS 13, přičemž ocenění provedli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investic do nemovitostí v lokalitě, kde skupina působí; oceňování se provádí nejméně jednou za půl roku.

Reálná hodnota investic do nemovitostí nebyla pro účely finančního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je klasifikována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Oceňování reálnou hodnotou

Metoda oceňování a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou jsou podrobně popsány v následující tabulce.

Použité oceňovací metody

Reálná hodnota se stanoví na základě výnosového přístupu, tržního přístupu nebo metody zbytkové hodnoty.

Ocenění provedené výnosovým přístupem vychází z výnosů z nájemních smluv a odhadované tržní hodnoty nájemného dané nemovitosti. Odhad míry kapitalizace, očekávané míry neobsazenosti a míry růstu nájemného provádí externí odhadce na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví. Tento přístup se používá u nemovitostí, u nichž byla dokončena výstavba.

Na ocenění má rovněž vliv typ nájemců, doba nájmu a období neplacení nájemného, kvalita budovy a její umístění, certifikace BREEAM a další pozitivní i negativní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti.

Tržní přístup se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje a spočívá ve srovnání s podobnými nemovitostmi, u nichž jsou dostupné informace o ceně. Při výběru vzorků se zohledňuje umístění, použitelnost z hlediska konstrukce a velikost. Analýzu a úpravu rozdílů mezi předmětnou nemovitostí a srovnatelnou nemovitostí provádí externí odhadce.

Metoda zbytkové hodnoty se používá u nemovitostí ve výstavbě, u nemovitostí určených k budoucímu rozvoji a u nemovitostí s potenciálem rozvoje, kdy je použití tržního přístupu problematické. Předpokládaná hodnota projektu po jeho dokončení, stanovená výnosovou metodou (hrubá hodnota developmentu / gross development value), veškeré předpokládané náklady potřebné k dokončení výstavby a zisk z výstavby jsou odhadovány externím odhadcem na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví.

Významné předpoklady / nepozorovatelné vstupy

Investice do nemovitostí – dokončené projekty, oceněné na základě výnosového přístupu:

- Ekvivalentní výnos (5,15 % až 8,46 %; vážený průměr 5,94 %)
- Očekávaná míra neobsazenosti (0 %)
- Míra růstu nájemného (0 %)
- Doba neplacení nájemného: 0–10 měsíců u nových nájemních smluv

Investice do nemovitostí ve výstavbě – oceněné na základě zbytkové hodnoty:

- Ekvivalentní výnos (4,90 % až 6,75 %)
- Očekávaná míra neobsazenosti (0 %)
- Výnos developera (0 % - 19,6 % z hrubé hodnoty)

Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou

- Čím vyšší je ekvivalentní výnos a očekávaná míra neobsazenosti, tím nižší je reálná hodnota.
 - Čím vyšší je míra růstu nájemného, tím vyšší reálná hodnota.
 - Čím delší je období neplacení nájemného, tím nižší je reálná hodnota.
 - Čím vyšší je developerský zisk, tím nižší reálná hodnota.
-

V daném období nedošlo k žádným změnám oceňovacích technik úrovně 3 oceňování reálnou hodnotou a během roku nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi oceňování reálnou hodnotou. Ocenění reálnou hodnotou je založeno na výše uvedených předpokladech dle nejvyšší hodnoty a nejlepšího využití, předpoklady se neliší od skutečného využití.

Datum přecenění: 31. prosince 2025.

20. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Níže jsou uvedeny pozemky, budovy a zařízení skupiny zahrnující vlastní i pronajatý majetek:

<i>tis. Kč</i>	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Umělecká díla	Nedokon- čená aktiva	Celkem
Výdaje							
K 1. lednu 2025	52 735	134 231	153 396	1 100 193	650	104 302	1 545 507
Přírůstek	83	21 221	29 234	14 674	-	108 725	173 937
Změny v kategoriích/transfery	100	45 963	-	-	-	- 21 379	24 684
Znehodnocení	-	-	-	-	-	- 23 142	- 23 142
Úbytek	- 1 734	- 1 906	- 5 466	-	-	- 13 697	- 22 803
K 31. prosinci 2025	51 184	199 509	177 164	1 114 867	650	154 809	1 698 183
Oprávk							
K 1. lednu 2025	-	- 21 719	- 94 966	- 547 298	-	-	- 663 983
Celkem za rok	-	- 4 601	- 51 950	- 43 895	-	-	- 100 446
Úbytek	-	100	41 892	8	-	-	42 000
K 31. prosinci 2025	-	- 26 220	- 105 024	- 591 185	-	-	- 722 429
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2025	51 184	173 289	72 140	523 682	650	154 809	975 754

<i>tis. Kč</i>	Pozemky	Budovy	Zařízení, vybavení a motorová vozidla	Právo k užívání	Umělecká díla	Nedokon- čená aktiva	Celkem
Výdaje							
K 1. lednu 2024	29 294	68 414	134 678	1 037 643	650	136 817	1 407 496
Přírůstek	23 896	68 544	30 703	62 550	-	123 345	309 038
Úbytek	-455	- 2 727	-11 985	-	-	-155 860	-171 027
K 31. prosinci 2024	52 735	134 231	153 396	1 100 193	650	104 302	1 545 507
Oprávk							
K 1. lednu 2024	-	-19 168	-86 000	-499 753	-	-	-604 921
Celkem za rok	-	-5 278	-47 528	-47 545	-	-	-100 351
Úbytek	-	2 727	38 562	-	-	-	41 289
K 31. prosinci 2024	-	-21 719	-94 966	-547 298	-	-	-663 983
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2024	52 735	112 512	58 430	552 895	650	104 302	881 524

Bankovní úvěry jsou zajištěny pozemky a budovami ve vlastnictví skupiny, bližší informace viz bod Zástavní práva.

Zařízení, vybavení a motorová vozidla v hodnotě 72 140 tis. Kč (2024: 58 430 tis. Kč) zahrnují vlastní stroje a automobily používané při provozu letiště a vybavení používané v administrativní budově, kde se nachází sídlo.

Skupina posoudila podmínky aktivních leasingových smluv a u několika z nich použila IFRS 16. Skupina jako nájemce vykazuje jako aktivum „právo k užívání“ mezinárodního veřejného Letiště Brno-Tuřany a operativní pronájem kanceláří a automobilů. Současně k počátku období skupina vykázala odpovídající závazky z leasingu oceněné současnou hodnotou nezaplacených leasingových plateb u těchto smluv. Výše závazku z leasingu (pronájmu) letiště nebyla diskontována na současnou hodnotu s použitím implicitní úrokové sazby, protože podle nájemní smlouvy pronajímatel nepožaduje žádné úroky z nájemného. Závazky z leasingu byly diskontovány na základě nájemní smlouvy, která byla uzavřena na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní lhůtou bez významných sankcí. Nájemní smlouva byla kalkulována na 10 let, tj. na dobu nejdéle odepisovaného majetku. V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným úpravám ani změnám nájemních smluv.

Za období končící 31. prosince 2025 byla aktiva vyplývající z leasingu, kde je skupina nájemcem, vykazována v souladu s IFRS 16. Čistá účetní hodnota aktiv z práva k užívání zahrnuje 523 682 tis. Kč držených na základě leasingů za období končící 31. prosince 2025 (31. prosince 2024: 552 895 tis. Kč).

Čistá účetní hodnota nedokončených aktiv zahrnuje částku 126 831 tis. Kč (2024: 60 784 tis. Kč) představující nové budovy, stroje a technické zhodnocení na letišti a zaplacené zálohy související s nákupem nového majetku ve výši 27 978 tis. Kč (2024: 43 518 tis. Kč), přičemž pořizovací cena budov a strojů bude odepisována, až budou dokončeny a připraveny k užívání.

Výpůjční náklady

Skupina kapitalizuje výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Výpůjční náklady se vykazují jako součást celkových nákladů na výstavbu, dokud není způsobilé aktivum dokončeno a připraveno k zamýšlenému použití nebo prodeji. Poté jsou vynaložené výpůjční náklady vykázány jako náklad.

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové náklady – půjčky od spřízněných stran	6 454	167 592
Úrokové náklady – půjčky od třetích stran	-	1 795
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	8 773	10 542
Úrokové náklady z bankovních úvěrů	125 919	157 138
Celkem kapitalizované výpůjční náklady	141 146	337 067

Kapitalizační míra se rovná skutečné úrokové míře, která byla aplikována u jednotlivých půjček na daných projektech.

21. NEHMOTNÁ AKTIVA

Níže jsou uvedeny informace o nehmotných aktivech vykázaných v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny:

<i>tis. Kč</i>	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Výdaje					
K 1. lednu 2025	20 766	202 663	14 323	69	237 821
Přírůstek	3 275	210 955	1 400	9 641	225 271
Úbytek	- 71	-	-	- 4 383	- 4 454
K 31. prosinci 2025	23 970	413 618	15 723	5 327	458 638
Oprávký					
K 1. lednu 2025	- 16 082	-	- 13 811	-	- 29 893
Celkem za rok	- 2 241	-	- 112	-	- 2 353
Úbytek	71	-	-	-	71
K 31. prosinci 2025	- 18 252	-	- 13 923	-	- 32 175
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2025	5 718	413 618	1 800	5 327	426 463

<i>tis. Kč</i>	Software	Goodwill	Ostatní nehmotná aktiva	Nedokončená aktiva	Celkem
Výdaje					
K 1. lednu 2024	17 370	202 663	14 223	147	234 403
Přírůstek	3 396	-	100	69	3 565
Úbytek	-	-	-	-147	-147
K 31. prosinci 2024	20 766	202 663	14 323	69	237 821
Oprávký					
K 1. lednu 2024	-10 904	-	-13 741	-	-24 645
Celkem za rok	-5 178	-	-70	-	-5 248
Úbytek	-	-	-	-	-
K 31. prosinci 2024	-16 082	-	-13 811	-	-29 893
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2024	4 684	202 663	512	69	207 928

Mezi ostatní nehmotná aktiva patří projektová příprava. Nedokončená aktiva tvoří vývoj nového SW pro servisní společnosti. Doba použitelnosti tohoto SW zatím nebyla stanovena, proto skupina provedla testování na snížení hodnoty, které potřebu snížit hodnotu neprokázalo.

22. VYŘAZOVANÁ SKUPINA KLASIFIKOVANÁ JAKO DRŽENÁ K PRODEJI A VYŘAZOVANÉ ČINNOSTI

K 30. červnu 2025 rozhodlo vedení o prodeji celého podílu ve společnostech FKT Holding, s.r.o. a její dceřiné společnosti FK Teplice a.s. V důsledku toho byla aktiva a závazky přiřazené těmto společnostem klasifikována jako určené k prodeji, výnosy, náklady, zisky a ztráty související s ukončením činnosti byly reklasifikovány do separátního řádku výkazů skupiny. Dne 18. prosince 2025 prodala Skupina společnosti FKT Holding, s.r.o. a FK Teplice, a. s. Detaily o provozním výsledku těchto společností jsou uvedené v následující tabulce.

Na konci roku 2023 rozhodlo vedení o prodeji většinového podílu ve společnosti Accolade CZ 83, s.r.o, člen koncernu. V důsledku toho byly aktiva a závazky této dceřiné společnosti klasifikovány jako vyřazovaná skupina určená k prodeji. Výnosy a náklady, zisky a ztráty související s ukončením činnosti byly reklasifikovány ze zisku nebo ztráty z pokračujících činností Skupiny a jsou v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty vykázány na separátním řádku. Společnost Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu byla prodána ze Skupiny dne 24. května 2024.

Podrobnosti o provozním výsledku společností FKT Holding, s.r.o. a FK Teplice, a. s. k 18. 12. 2025 a společnosti Accolade CZ 83, s.r.o, člen koncernu k 24. 5. 2024 a dále i výsledek hospodaření z ukončovaných činností za daný rok jsou následující:

<i>tis. Kč</i>	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Výnosy	57 807	18 425
Náklady na výnosy	- 7 549	-1 766
Náklady na odpisy a amortizaci	- 4 724	-5 258
Ostatní výnosy/náklady	- 259 291	-572
Zisk z provozní činnosti	- 213 757	10 829
Finanční výnosy	5 188	2 495
Finanční náklady	- 1 271	-5 100
Zisk z ukončovaných činností před zdaněním	- 209 840	8 224
Daně z příjmu	1 710	-
Výsledek za rok z ukončených činností	- 208 130	8 224

Účetní hodnota aktiv a závazků této vyřazované skupiny je shrnuta níže:

<i>tis. Kč</i>	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Krátkodobá aktiva		
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	-	-
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	-
Dlouhodobá aktiva	-	-
Investice do nemovitostí	-	-
Investice do nemovitostí ve výstavbě	-	-
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	-	-
Krátkodobé závazky	-	-
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-	-
Úvěry a půjčky	-	-
Dlouhodobé závazky	-	-
Úvěry a půjčky	-	-
Odložený daňový závazek	-	-
Derivátové finanční závazky	-	-
Závazky klasifikované jako držené k prodeji	-	-

23. PODNIKOVÁ KOMBINACE

Podnikové kombinace uskutečněné v roce 2025

Dne 8. dubna 2025 skupina získala 100% podíl ve společnosti FK Teplice a.s. Tento podíl skupina prodala spolu s přímou mateřskou společností FKT Holding, s.r.o. dne 18. prosince 2025.

Dne 3. července 2025 Skupina získala 100% podíl ve společnostech CZ 4 Logimac s. r. o., která 1. 10. 2025 fúzovala s přímou mateřskou společností Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu, dále Skupina získala 100% podíl ve společnosti CZ8 Logimac s.r.o., která 1.10.2025 fúzovala s přímou mateřskou společností Accolade CZ 91, s.r.o., člen koncernu. Skupina k těmto datům získala také 80% podíl ve společnosti CZ7 Logimac s.r.o.

Dne 24. listopadu 2025 Skupina získala 80% podíl ve společnosti VERNE Park, a.s.

Dne 4. prosince 2025 Skupina získala 80% podíl ve společnosti LU GE 109 S.à r.l. tato společnost následně dne 18. prosince 2025 nabyla 100% podíl ve společnosti Emmen Twins B.V.

Nákupy nových společností jsou v souladu se strategií celé skupiny, tj. výstavba nových, udržitelných průmyslových objektů. Goodwill z nových investic je uveden v poznámce 24. Goodwill, kromě uvedeného nebyla identifikována žádná jiná nehmotná aktiva a závazky.

<i>tis. Kč</i>	Účetní hodnota celkem 2025	Reálná hodnota celkem 2025
Nabytá identifikovatelná aktiva a závazky		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	79 404	79 404
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	52 140	52 140
Zásoby	302	302
Investice do nemovitostí	-	-
Investice do nemovitostí ve výstavbě	2 229 930	2 229 930
Dlouhodobá hmotná aktiva	145 205	145 205
Dlouhodobá nehmotná aktiva	266	266
Dlouhodobý finanční majetek	-	-
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	- 209 110	- 209 110
Úvěry a půjčky	- 1 231 912	- 1 231 912
Odložená daňová pohledávka	- 15 430	- 15 430
Odložený daňový závazek	- 88 221	- 88 221
Identifikovatelná aktiva a závazky, netto	962 574	962 574
Hodnota plnění z podnikových kombinací		
Podíl skupiny na nabytých čistých aktivech		962 574
Nekontrolní podíly		- 93 052
Goodwill		187 038
Přebytek z výhodné koupě		-
Celková hodnota plnění z koupě		1 056 560
Cash flow z podnikových kombinací		
Úbytek peněžních prostředků z koupě		- 1 056 560
Nabyté peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		79 404
Cash flow z podnikových kombinací, netto		- 977 156

24. GOODWILL

Níže jsou uvedeny informace o goodwillu vykázaném v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny jako součást nehmotného majetku:

<i>tis. Kč</i>	Datum pořízení	Goodwill vzniklý akvizicí
Letiště Brno, a.s.	31.12.2017	112 039
Nordland Bohatice, s.r.o.	24.09.2021	133
RG Construction CZ, s.r.o.	05.04.2022	22 601
Accolade PP 1, s.r.o., člen koncernu	26.11.2023	67 890
Accolade Ostrov South, s.r.o., člen koncernu	26.01.2024	-
PDC Industrial Center 253 sp. z o.o.	25.09.2024	-
Draltadon HC10, s.r.o.	16.12.2024	-
Industrial Center CR 10 s.r.o.	16.12.2024	-
FK TEPLICE a.s.	08.04.2025	-
CZ7 Logimac s.r.o.	03.07.2025	22 470
CZ4 Logimac s.r.o.	03.07.2025	2 244
CZ8 Logimac s.r.o.	03.07.2025	123 920
CZ6 Logimac s.r.o.	11.11.2025	-
VERNE Park, a.s.	24.11.2025	62 321
Accolade PL 53 sp. z o.o.	09.12.2025	-
LU GE 109 S.à r.l.	04.12.2025	-
Emmen Twins B.V.	18.12.2025	-
Celkem k 31. prosinci 2025		413 618

Testování na snížení hodnoty

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 nebylo zjištěno žádné snížení hodnoty.

25. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT ČISTÝCH FINANČNÍCH AKTIV OCEŇOVANÝCH DISKONTOVANOU HODNOTOU

Následující tabulka obsahuje srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků vykazovaných diskontovanou hodnotou do konsolidovaného výkazu o finanční pozici skupiny v členění podle jednotlivých kategorií:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	Úroveň reálné hodnoty			
		Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	3 735 275	3 735 275	-	-	3 735 275
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 834 667	1 834 667	-	-	1 834 667
Zálohy a jiná finanční aktiva	654 139	654 139	-	-	654 139
Peněžní ekvivalenty	1 246 469	1 246 469	-	-	1 246 469
Finanční závazky v diskontované hodnotě	26 924 561	26 924 561	-	-	26 924 561
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	3 101 147	3 101 147	-	-	3 101 147
Úvěry a půjčky	23 823 414	23 823 414	-	-	23 823 414
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2025	- 23 189 286	- 23 189 286	-	-	- 23 189 286

31. prosince 2024 - upraveno			Úroveň reálné hodnoty		
<i>tis. Kč</i>	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	3 536 657	3 536 657	-	-	3 536 657
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 894 809	1 894 809	-	-	1 894 809
Zálohy a jiná finanční aktiva	582 929	582 929	-	-	582 929
Peněžní ekvivalenty	1 058 919	1 058 919	-	-	1 058 919
Finanční závazky v diskontované hodnotě	24 344 840	24 344 840	-	-	24 344 840
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 503 906 ^{*)}	2 503 906 ^{*)}	-	-	2 503 906 ^{*)}
Úvěry a půjčky	21 840 934	21 840 934	-	-	21 840 934
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci 2024	- 20 808 183	- 20 808 183	-	-	- 20 808 183

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

26. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH REÁLNOU HODNOTOU DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Následující tabulka obsahuje informace o účetní hodnotě a reálné hodnotě finančních aktiv vykázaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v konsolidovaném výkazu o finanční pozici skupiny:

31. prosince 2025		Úroveň reálné hodnoty		
<i>tis. Kč</i>	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	5 636 926	-	-	5 636 926

31. prosince 2024		Úroveň reálné hodnoty		
<i>tis. Kč</i>	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	3 123 082	-	-	3 123 082

Zisk (ztráta) z přecenění finančních aktiv vykázaných v reálné hodnotě je vykázáný ve výkazu zisku a ztráty na řádku Podíl na výnosech/ztrátách z finančních investic.

Reálná hodnota finančních aktiv je na základě nepozorovatelných vstupů zařazena do úrovně 3 opakovaného oceňování reálnou hodnotou. V průběhu období nedošlo k žádné reklasifikaci mezi úrovněmi.

27. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V ČLENĚNÍ PODLE ZEMĚPISNÉ POLOHY

tis. Kč	ČR		EU	
	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Finanční aktiva v diskontované hodnotě	2 879 351	2 672 978	855 924	863 679
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 593 396	1 689 224	241 271	205 585
Zálohy a jiná finanční aktiva	493 679	318 470	160 460	264 459
Peněžní ekvivalenty	792 276	665 284	454 193	393 635
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	45 095	27 742	5 591 831	3 095 340
Finanční závazky v diskontované hodnotě	21 170 112	16 874 570	5 754 449	7 470 270
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 415 564	1 859 201	685 583	644 705
Úvěry a půjčky	18 754 548	15 015 369	5 068 866	6 825 565

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Provozní činnosti skupina vykonává především v České republice, Polsku, na Slovensku, ve Španělsku a Chorvatsku.

28. PŘIDRUŽENÉ PODNIKY KONSOLIDOVANÉ EKUIVALENČNÍ METODOU

Následující společnosti byly do konsolidované účetní závěrky zahrnuty ekvivalenční metodou (přidružené společnosti a společné podniky, ve kterých skupina uplatňuje podstatný vliv nebo spoluovládání vyplývající z podílu na hlasovacích právech mezi 20 % a 50 %):

Název společnosti	Země, kde má jednotka zapsané hlavní místo podnikání	Majetková účast 31. prosince 2025	Majetková účast 31. prosince 2024
CHEVAK Cheb, a.s.	ČR	28 %	28 %
TEREA Cheb s.r.o.	ČR	50 %	50 %
KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s.r.o.	ČR	50 %	50 %
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu	ČR	20 %	20 %
Accolade CZ 89, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	100 %
CZ6 Logimac s.r.o.	ČR	40 %	0 %
Ballesteros one a.s.	ČR	20 %	20 %
Thyramen a.s.	ČR	20 %	20 %
APH Park s.r.o.	ČR	50 %	50 %
Draltadon HC10, s.r.o.	ČR	20 %	100 %
Accolade PL XI sp. z o.o.	Polsko	32 %	32 %
Accolade PL XX sp. z o.o.	Polsko	26 %	26 %
PDC Industrial Center 213 Sp. z o.o.	Polsko	37 %	37 %
ACCOLADE HU I Kft	Maďarsko	100 %	20 %

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Krátkodobá aktiva	1 939 883	1 483 320
Dlouhodobá aktiva	11 435 091	9 894 772
Krátkodobé závazky	-981 760	-3 950 019
Dlouhodobé závazky	-8 120 110	-3 983 035
Úplný výsledek celkem	-304 221	1 579 042
Čistá aktiva	4 273 105	3 445 038
Podíl skupiny na čistých aktivech	1 287 773	973 300
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázány ve výkazu zisku a ztráty	94 682	79 642

Níže jsou uvedeny souhrnné finanční informace o přidružených podnicích a společných podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025							
	Vlastnický podíl držený skupinou							
	20 %	26 %	28,16 %	32 %	37 %	40 %	49 %	50 %
Krátkodobá aktiva	349 124	113 396	519 694	108 085	303 517	9 067	-	537 000
Dlouhodobá aktiva	3 349 107	1 643 050	1 820 760	1 249 091	2 192 498	800 327	-	380 257
Krátkodobé závazky	-78 882	-21 537	-321 265	-89 585	-91 580	-10 460	-	-368 452
Dlouhodobé závazky	-2 484 494	-1 746 028	-227 522	-977 342	-2 279 892	-286 380	-	-118 452
Úplný výsledek celkem	-139 301	9 719	-34 434	5 529	-112 153	13 135	-	-46 715
Čistá aktiva	1 134 855	-11 119	1 791 667	290 249	124 543	512 554	-	430 353
Podíl skupiny na čistých aktivech	226 971	-2 891	504 533	92 880	46 081	205 022	-	215 177
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázány ve výkazu zisku a ztráty	30 679	-2 527	9 697	-1 769	41 497	25	-8 636	25 717

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2024							
	Vlastnický podíl držený skupinou							
	20 %	26 %	28 %	32 %	37 %	39 %	49 %	50 %
Krátkodobá aktiva	220 057	49 014	465 375	68 715	279 776	-	-	358 214
Dlouhodobá aktiva	2 860 411	1 567 867	1 818 340	1 142 316	2 128 460	-	-	377 379
Krátkodobé závazky	-906 068	-1 245 891	-322 074	-250 661	-977 196	-	-	-248 128
Dlouhodobé závazky	-1 224 484	-371 910	-202 470	-658 907	-1 414 884	-	-	-110 380
Úplný výsledek celkem	849 604	124 871	34 249	432 196	101 580	-	-	36 542
Čistá aktiva	949 916	-920	1 759 171	301 463	16 155	-	-	377 084
Podíl skupiny na čistých aktivech	189 983	-239	492 568	96 468	5 978	-	-	188 542
Zisk (ztráta) z přecenění na reálnou hodnotu vykázány ve výkazu zisku a ztráty	56 963	10 308	-10 547	15 180	20 136	-	-	-12 398

29. NEKONTROLNÍ PODÍLY

Skupina má následující dceřiné společnosti s významným nekontrolním podílem:

Název dceřiné společnosti	Země, kde má jednotka zapsané hlavní místo podnikání	Majetková účast k 31. prosinci		Nekontrolní podíly / podíly na hlasovacích právech k 31. prosinci	
		2025	2024	2025	2024
Accolade Building Solutions s.r.o.	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
Moravia GSA s.r.o.	ČR	55 %	55 %	45 %	45 %
CZ7 Logimac s.r.o.	ČR	80 %	0 %	20 %	0 %
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	ČR	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu	ČR	71 %	71 %	29 %	29 %
Accolade CZ 51, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	63 %	37 %	37 %
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade CZ 80, s.r.o., člen koncernu	ČR	63 %	63 %	37 %	37 %
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu	ČR	50 %	50 %	50 %	50 %
VERNE Park, a.s.	ČR	80 %	0 %	20 %	0 %
Accolade PL XVIII sp. z o.o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade PL XXI sp. z o.o.	Polsko	0 %	70 %	0 %	30 %
Accolade PL XXII sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XXVI sp. z o.o.	Polsko	72 %	72 %	28 %	28 %
Accolade PL XXX sp. z o.o.	Polsko	70 %	70 %	30 %	30 %
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXII sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	Polsko	50 %	50 %	50 %	50 %
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL XL sp. z o.o.	Polsko	60 %	60 %	40 %	40 %
Accolade PL 42 sp. z o.o.	Polsko	63 %	63 %	37 %	37 %
Accolade PL 43 sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
Accolade PL 49 sp. z o.o.	Polsko	55 %	55 %	45 %	45 %
ACCOLADE VITO, S.L.	Španělsko	0 %	65 %	0 %	35 %
ACCOLADE ALZ, S.L.	Španělsko	55 %	55 %	45 %	45 %
ACCOLADE MURC, S.L.	Španělsko	60 %	60 %	40 %	40 %
LU GE 109 S.à r.l.	Lucembursko	80 %	0 %	20 %	0 %

V účetním období končícím 31. prosince 2025 byly vyplaceny nekontrolním podílům dividendy ve výši 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 3 500 tis. Kč).

Níže jsou uvedeny souhrnné finanční informace o dceřiných společnostech seskupených podle výše nekontrolního podílu, před vyloučením vnitroskupinových údajů:

31. prosince 2025	Vlastnický podíl připadající na nekontrolní podíl							
<i>tis. Kč</i>	20 %	28 %	29 %	30 %	37 %	40 %	45 %	50 %
Krátkodobá aktiva	29 395	56 074	2 880	26 988	338 624	144 862	2 502	110 597
Dlouhodobá aktiva	795 938	454 716	158 459	594 539	2 617 787	2 216 284	1 127 440	2 372 589
Krátkodobé závazky	-241 335	-269 261	-1 649	-116 189	-842 256	-1 052 962	-74 198	-483 758
Dlouhodobé závazky	-130 507	-173 683	-24 295	-383 803	-1 643 754	-632 764	-365 259	-1 591 947
Kumulované nekontrolní podíly	90 698	18 997	39 265	36 461	174 048	270 168	310 718	203 741
Výnosy	-7 765	-24 790	-9 825	-31 147	-189 351	-94 656	-14	-161 838
Náklady na výnosy	7 865	18 032	311	21 197	40 686	56 272	1 842	59 415
Hrubý zisk	100	-6 758	-9 514	-9 950	-148 665	-38 384	1 828	-102 423
Náklady na odpisy a amortizaci	1 743	8 166	3 306	3 868	76 038	74 056	-	81 054
Ostatní výnosy/náklady	4 037	636	1 359	2 310	1 675	28 618	245	-4 675
Zisk z provozní činnosti	5 880	2 044	-4 849	-3 772	-70 952	64 290	2 073	-26 044
Finanční výnosy	-10 889	-3 960	-3 765	-9 175	-12 036	-21 795	-5 395	-48 115
Finanční náklady	5 128	16 345	7 773	28 652	146 782	66 371	27 811	101 921
Zisk před zdaněním	119	14 429	-841	15 705	63 794	108 866	24 489	27 762
Daně z příjmu	-963	-	-426	-	-2 987	-517	-	2 730
Výsledek za období po zdanění	-844	14 429	-1 267	15 705	60 807	108 349	24 489	30 492
Zisk/(ztráta) alokované nekontrolním podílům	-169	4 040	-367	4 712	22 499	43 340	11 020	15 246
Ostatní úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	39 622	289	149	-1 685	-6 698	-1 118	-5 921	4 426
Celkový úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	39 453	4 329	-218	3 027	15 801	42 222	5 099	19 672
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům	-	-	-	-	-	-	-	-
Peněžní toky z provozní činnosti								
Peněžní toky z investiční činnosti								
Peněžní toky z finanční činnosti	11 521	44 247	-	-753 535	203 208	-	-	170 538
Čisté peněžní toky	11 521	44 247	-	-753 535	203 208	-	-	170 538

Ostatní úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům kromě výše uvedených hodnot zahrnuje také částku 30 294 tis. Kč, která představuje podíl nekontrolních podílů na výsledku hospodaření za běžné období u společností zahrnutých ve Skupině, u nichž došlo v průběhu roku 2025 k navýšení podílu Skupiny.

31. prosince 2024		Vlastnický podíl připadající na nekontrolní podíl						
<i>tis. Kč</i>	28 %	29 %	30 %	35 %	37 %	40 %	45 %	50 %
Krátkodobá aktiva	51 871	1 389	204 308	18 206	183 126	92 413	4 469	88 353
Dlouhodobá aktiva	323 863	161 590	2 054 190	477 870	2 631 234	2 091 010	1 194 510	2 445 907
Krátkodobé závazky	-200 376	-119 961	-427 982	-107 981	-343 421	-37 075	-515	-132 365
Dlouhodobé závazky	-179 929	-31 716	-1 808 532	-397 233	-2 459 721	-1 931 609	-670 885	-2 294 194
Kumulované nekontrolní podíly	-1 280	3 278	6 595	-3 198	4 151	85 896	237 411	53 851
Výnosy	7	10 140	83 431	13 004	322 590	80 791	9	142 953
Náklady na výnosy	-1 984	-766	-58 716	-4 975	-232 656	-61 707	-5 143	-74 089
Hrubý zisk	-1 977	9 374	24 715	8 029	89 934	19 084	-5 134	68 864
Náklady na odpisy a amortizaci	-	-3 306	-20 922	-7 634	-36 172	-28 618	-	-54 712
Ostatní výnosy/náklady	-498	-1 234	-3 450	-1 004	-4 041	1 405	-2 262	-5 349
Zisk z provozní činnosti	-2 475	4 834	343	-609	49 721	-8 129	-7 396	8 803
Finanční výnosy	5 525	136	129 350	1	85 550	115 126	101 845	86 482
Finanční náklady	-8 687	-13 064	-173 743	-43 891	-163 563	-156 993	-82 473	-154 697
Zisk před zdaněním	-5 637	-8 094	-44 050	-44 499	-28 292	-49 996	11 976	-59 412
Daně z příjmu	-146	778	694	-12 438	1 146	626	-	6 619
Výsledek za období po zdanění	-5 783	-7 316	-43 356	-56 937	-27 146	-49 370	11 976	-52 793
Zisk/(ztráta) alokované nekontrolním podílům	-1 619	-2 122	-13 007	-19 928	-10 048	-19 748	5 389	-26 397
Ostatní úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	277	-1 033	-267	442	180	1 277	1 071	3 034
Celkový úplný výsledek hospodaření alokovaný nekontrolním podílům	-1 342	-3 155	-13 274	-19 486	-9 868	-18 471	6 460	-23 363
Dividendy vyplacené nekontrolním podílům	-	-	-	-	-	-	-	-3 500
Peněžní toky z provozní činnosti								
Peněžní toky z investiční činnosti								
Peněžní toky z finanční činnosti	115 876	-	157 594	-	-98 474	50 370	-	119 392
Čisté peněžní toky	115 876	-	157 594	-	-98 474	50 370	-	119 392

30. ČISTÝ VÝSLEDEK PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU INVESTIC A FINANČNÍCH INVESTIC

Níže je shrnut čistý výsledek přecenění na reálnou hodnotu investic do nemovitostí, investic do přidružených podniků účtovaných ekvivalenční metodou a ostatních finančních investic k 31. prosinci 2025:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025 (před přeceněním)	Změna reálné hodnoty	31. prosince 2025
Investice do nemovitostí	18 712 848	1 199 474	19 912 322
Přidružené podniky účtované ekviv. metodou	1 193 091	94 682	1 287 773
Finanční investice v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty	5 612 701	24 225	5 636 926
Celkem	25 518 640	1 318 381	26 837 021

Finanční investice oceňované reálnou hodnotou vykázané do zisku nebo ztráty zahrnují investiční cenné papíry, které má skupina ve fondu Accolade Industrial Fund, podfondu Accolade Fund SICAV p.l.c. Níže jsou uvedeny počty cenných papírů a jejich reálná hodnota pro třídu A a třídu B:

<i>tis. Kč</i>	Počet ks (v tis.) k 31.12.2025	Reálná hodnota k 31.12.2025	Počet ks (v tis.) k 31.12.2024	Reálná hodnota k 31.12.2024
Investiční CP – třída A	-	-	1 929	603 028
Investiční CP – třída B	656 007	5 591 828	560	2 504 126
Celkem	656 007	5 591 828	2 489	3 107 154

Počet akcií se v roce 2025 ve srovnání s rokem 2024 výrazně změnil, neboť v průběhu roku došlo k prodeji akcií třídy A (CZK) a prodeji akcií třídy B (EUR), které byly nahrazeny akciemi s odlišnou nominální hodnotou.

Reálná hodnota kótovaných cenných papírů vychází z tržních cen zveřejněných fondem Accolade Industrial Fund.

31. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Splatná daň z příjmu	55 602	20 097
Ostatní daňové závazky	- 51 825	-3 871
Závazky související se zaměstnanci	46 383	36 536
Ostatní krátkodobé závazky celkem	50 160	52 762

32. REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2024	Tvorba rezerv	Rozpuštění rezerv	31. prosince 2025
Jiné	18 155	-	-	18 155
Celkem	18 155	-	-	18 155

tis. Kč	31. prosince 2023	Tvorba rezerv	Rozpuštění rezerv	31. prosince 2024
Jiné	18 155	-	-	18 155
Celkem	18 155	-	-	18 155

K 31. prosinci 2025 skupina vykázala rezervu na odstranění ekologické zátěže v areálu Vestec ve výši 18 155 tis. Kč. Skupina odhaduje započít práce na odstranění ekologické zátěže koncem roku 2026, kdy by měla být rezerva postupně použita, neboť nájemní smlouvy v areálu budou pravděpodobně ukončeny v průběhu roku 2026. V současné době se zpracovává Povolení záměru projektu a připravuje se podání na stavební úřad.

33. STÁTNÍ DOTACE

V roce 2025 obdržela skupina dotace ze Státního fondu dopravní infrastruktury ve výši 3 644 tisíc Kč na ochranu letištního provozu před protiprávním jednáním (v roce 2024 se čerpala dotace ve výši 3 509 tis. Kč). Konkrétně byly pořízeny prostředky bezpečnostních kontrol a prostředky pro zabezpečení – detektory pro stopovou detekci výbušnin aj. V loňském roce pak rentgenové přístroje lonscan, HI-scan, průchozí detektory kovů WTMD Ceia, zařízení přenosných termovizí.

34. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Akcie	Počet ks		tis. Kč	
	31. prosince 2025	31. prosince 2024	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Kmenové akcie o jmen. hodnotě 100 tis. Kč	24	24	2 400	2 400
Základní kapitál celkem	24	24	2 400	2 400

Ke kmenovým akciím neexistují žádné restriktce, týkající se práv k nim se vztahujících.

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 skupina nevlastnila žádné vlastní akcie. Skupina má rezervní fond ve výši 664 tis. Kč (ke 31. prosinci 2024: 664 tis. Kč), který byl vytvořen z nerozděleného zisku minulých let.

Základní kapitál byl plně splacen.

35. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Akcionářská struktura, dceřiné a přidružené podniky

Údaje o struktuře akcionářů a podílech v dceřiných a přidružených podnicích jsou uvedeny v bodě 1.

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina v rámci svého podnikání uplatňuje převodní ceny na tržní úrovni a v souladu s vnitrostátními a mezinárodními daňovými předpisy. Transakce se spřízněnými stranami skupiny jsou z hlediska účelu i podmínek prováděny v rámci běžné podnikatelské činnosti skupiny.

Skupina nepracuje se zbožím ani výrobky a hlavní transakce, které mají vliv na výsledek hospodaření, jsou služby nakupované od třetích stran a přefakturované jednotlivým společnostem ve skupině (pohledávky a závazky z obchodního styku), služby poskytované v rámci skupiny a úroky z vnitroskupinových půjček. Úvěry a půjčky jsou poskytovány převážně s pětiletou splatností a pevnou úrokovou sazbou.

Pro účely prezentace těchto informací jsou za spřízněné strany považovány následující osoby:

- majitelé (akcionáři): osoby, které vlastní akcie mateřské společnosti,
- přidružené podniky: společnosti, které nejsou plně kontrolovány a ve kterých skupina drží menšinový podíl (kontrola alespoň 20 % celkového základního kapitálu, ale méně než 50 % základního kapitálu),
- podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv: společnosti, které nejsou plně kontrolovány a ve kterých skupina drží menšinový podíl (kontrola podílu menšího než 20 % celkového základního kapitálu),
- ostatní spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti (spolu) ovládané klíčovými vedoucími pracovníky.

Přehled celkových částek transakcí uzavřených se spřízněnými stranami skupiny:

tis. Kč	Dopad na zisk (+) nebo ztrátu (-)		Pohledávky (+) / závazky (-) vůči spřízněným stranám	
	2025 Výnosy/náklady	2024 Výnosy/náklady	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Spřízněná strana				
Vedoucí pracovníci, členové orgánů	- 4 082	- 11 071	493	5
Přidružené podniky	53 294	93 936	- 436	1 095
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	69 997	16 488	241	212
Ostatní spřízněné strany	459 402	583 068	149 467	70 583
Celkem	578 611	682 421	149 765	71 895

Nesplacené zůstatky půjček přijatých od spřízněných stran:

tis. Kč	Úroková sazba	Nesplacená půjčka od spřízněných stran včetně naběhlých úroků	
		31. prosince 2025	31. prosince 2024
Spřízněná strana			
Majitelé	7 %	-	-
Majitelé	8 %	56 413	52 413
Přidružené podniky	7 %	-	-
Přidružené podniky	8 %	191	-
Ostatní spřízněné strany	7 %	24 205	11 363
Ostatní spřízněné strany	8 %	2 923 682	1 118 021
Ostatní spřízněné strany	10 %	17	-
Celkem		3 004 508	1 181 797

Nesplacené zůstatky půjček poskytnutých spřízněným stranám:

tis. Kč	Úroková sazba	Zůstatek půjčky spřízněným stranám včetně narostlých úroků	
		31. prosince 2025	31. prosince 2024
Spřízněná strana			
Majitelé	7 %	-	-
Majitelé	8 %	40 640	640
Přidružené podniky	7 %	13 205	-
Přidružené podniky	8 %	335 665	1 071 690
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	7 %	-	7 411
Podniky, v nichž je vykonáván menšinový vliv	8 %	795 042	194 568
Ostatní spřízněné strany	7 %	1 662	703
Ostatní spřízněné strany	8 %	383 341	93 578
Celkem		1 569 555	1 368 590

Kromě výše uvedených transakcí v období končícím 31. prosince 2025 nedošlo k žádným významným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny. Na základě použitého modelu ECL byly k pohledávkám za spřízněnými stranami vytvořeny opravné položky ve výši 0,20 %.

36. BUDOUCÍ ZÁVAZKY, PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PASIVA

Poskytnuté záruky

Ke dni sestavení této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka poskytnutá za	Záruka poskytnutá ve prospěch	Právní titul
Accolade, s.r.o.	Vícero entit	Obchodní styk
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu	Mudr. Otto Slabý	Obchodní styk
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	Wacker-Chemie, s.r.o.	Obchodní styk
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	H&M Services CZ s.r.o.	Obchodní styk
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu	Československá obchodná banka, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade Finco Czech 1, s.r.o.	J&T BANKA, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade Finco Czech 2, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu	PPF banka a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade Finance CZ, s.r.o., člen koncernu	Vícero entit	Obchodní styk
Accolade PL XX sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	PPF banka a.s.	Smlouvy o finanční zárukách
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Smlouvy o finanční zárukách
PDC Industrial Center 213 sp. z o.o.	Accolade Fund Sicav P.L.C	Obchodní styk
LETIŠTĚ BRNO a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Smlouvy o finanční zárukách

37. ZÁSTAVNÍ PRÁVA

Ke dni sestavení této účetní závěrky je zřízeno zástavní právo k majetku v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástavní právo ve prospěch
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu	Československá obchodní banka, a. s.
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu	TRINITY BANK a.s.
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu	Raiffeisenbank a.s.
Accolade CZ 91, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	Česká spořitelna, a.s.
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu	MONETA Money Bank, a.s.
SPV red, s.r.o.	MONETA Money Bank, a.s.
Accolade PL 42 sp. z o.o.	Alior Bank S.A.
Accolade PL 44 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.
Accolade PL VI sp. z o.o.	Alior Bank S.A.
Accolade PL XXVI Sp. z o.o.	mBank S.A.
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	PPF banka a.s.
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.
Accolade SK III, s. r. o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Brno Airport Park, a.s.	Raiffeisenbank a.s.
CZ7 Logimac s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.
LETIŠTĚ BRNO a.s.	Raiffeisenbank a.s.
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu	Greenshark Investment SICAV p.l.c.

38. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Skupina je při své činnosti vystavena různým finančním rizikům, mezi něž patří měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

Pokud jde o měnové riziko, zaměřuje se skupina především na přirozené zajištění a snaží se sladit měnovou strukturu aktiv a pasiv. Průmyslové nemovitosti se pronajímají v eurech, a proto se i bankovní úvěry, jimiž jsou tato aktiva financována, sjednávají v eurech. Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia se průběžně sledují a podléhají každoroční indexaci, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se využívají cizí zdroje, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice. Peněžní toky skupiny se pečlivě monitorují na denní bázi. Přebytné peněžní prostředky se s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky ukládají na krátkodobá nebo dlouhodobá depozita, aby se maximalizoval jejich úrokový výnos.

Skupina rovněž vede zajišťovací účetnictví, aby eliminovala nebo zmírnila svou expozici měnovému riziku. Jednotlivé koncernové společnosti individuálně posoudily objem transakcí v cizí měně a v případech, kdy se zajišťovací účetnictví ukázalo jako vysoce efektivní, připravily dokumentaci podle obecných požadavků.

Úrokové riziko se snižuje buď fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů, nebo pomocí úrokových derivátů, většinou úrokových swapů.

Na řízení finančních rizik dohlíží finanční ředitel skupiny, přičemž příslušné zásady realizují jednotlivé finanční útvary skupiny. Skupina má zásady a postupy pro řízení treasury, které stanoví konkrétní pravidla pro řízení tržních rizik, jako je např. měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity, a rovněž vymezují okolnosti, za nichž je vhodné použít k jejich řízení finanční nástroje. Při posuzování účinnosti zajištění skupina používá kvalitativní a kvantitativní metody.

Skupina dbá na silnou kapitálovou základnu, aby si udržela důvěru investorů, věřitelů i trhu a měla dostatečné finanční zdroje ke zmírnění rizik a řešení neočekávaných událostí.

Finanční ukazatele

Skupina Accolade Holding má soubor finančních zásad pro kontrolu a řízení finančních rizik.

Na základě konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2025 se skupina Accolade Holding zaměřuje na klíčové finanční ukazatele, mezi něž patří poměr úvěru k hodnotě (LTV), čistá zajištěná a strukturálně nadřazená zadluženost v poměru k hodnotě a poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům.

Finanční ukazatel poměr úvěru k hodnotě (LTV, z angl. Loan to Value) k 31. prosinci 2025 činil 58,13 %, zatímco na konci roku 2024 to bylo 59,45 %, přičemž maximální možná úroveň ukazatele je 65 %. Finanční ukazatel čistá zajištěná a strukturálně nadřazená zadluženost v poměru k hodnotě k 31. prosinci 2025 činil 36,10 %, zatímco na konci roku 2024 to bylo 43,43 %, přičemž maximální možná úroveň ukazatele je 47,5 %. Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům k 31. prosinci 2025 činil 35,49 %, zatímco na konci roku 2024 to bylo 36,23 %, přičemž minimální možná úroveň ukazatele je 30 %.

38.1. Měnové riziko

Výnosy a likviditu skupiny ovlivňuje kolísání směnných kurzů cizích měn, zejména eura a polského zlotého, jelikož část výnosů a peněžních příjmů je denominována v eurech a polských zlotých, zatímco významná část nákladů se hradí v českých korunách. Skupina se podle potřeby snaží k řízení rizik EUR/CZK a PLN/CZK využívat měnové kontrakty a měnové opce, a to tak, že sleduje harmonogram a výši očekávaných příjmů v eurech a zlotých ve srovnání s potřebou hradit některé náklady v eurech a zlotých. Skupina průběžně sleduje výslednou expozici a případně posuzuje vhodnost využití zajišťovacích nástrojů k minimalizaci této expozice pomocí měnových kontraktů a měnových opcí na prodej EUR a PLN.

Skupina je rovněž vystavena měnovému riziku souvisejícímu s cizoměnovými aktivy a závazky zahraničních dceřiných společností. V současné době skupina nepovažuje toto riziko za významné, protože nemá v úmyslu přesouvat aktiva mezi společnostmi ve skupině.

Skupina aplikuje zajišťovací účetnictví dle IFRS 9 s cílem eliminovat nebo snížit expozici vůči měnovému riziku vyplývajícímu z finančních aktiv a závazků denominovaných v cizích měnách. Každá společnost ve Skupině individuálně posoudila objem transakcí v cizí měně a pro ty, u nichž byl prokázán ekonomický vztah mezi zajišťovanou položkou a zajišťovacím nástrojem v souladu s kvalifikačními kritérii IFRS 9, připravila formální dokumentaci zajišťovacího vztahu. Za účelem zajištění měnové expozice plynoucí z dluhopisů Skupiny, denominovaných v Kč, uzavřela Skupina rovněž křížové měnové swapy (cross-currency swaps) s několika bankovními protistranami. Tyto deriváty jsou označeny jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků (cash flow hedge). Efektivní část změny reálné hodnoty zajišťovacích derivátů je vykazována v ostatním úplném výsledku, kumulované částky jsou reklasifikovány do výsledku hospodaření ve stejných obdobích, ve kterých zajišťované peněžní toky ovlivňují výsledek hospodaření. Neefektivní část je vykázána ve výkazu zisku a ztráty. Skupina prospektivně posuzuje splnění kvalifikačních kritérií IFRS 9, a to při vzniku zajišťovacího vztahu a následně k datu každé účetní závěrky — to zahrnuje posouzení existence ekonomického vztahu mezi zajišťovanou položkou a zajišťovacím nástrojem, dominance úvěrového rizika a zajišťovacího poměru. Hlavními zdroji potenciální neefektivity zajištění jsou rozdíly v načasování peněžních toků mezi zajišťovanou položkou a zajišťovacím nástrojem a změna úvěrového rizika protistran derivátových kontraktů.

Finanční aktiva a závazky zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky a úročené úvěry a půjčky, závazky z obchodního styku a jiné závazky, závazky z leasingů a ostatní krátkodobé závazky.

Všechna ostatní aktiva a závazky v cizích měnách jsou nevýznamné, popř. nepodléhají kurzovému riziku (např. pozemky, budovy a zařízení).

V následující tabulce jsou zachycena finanční aktiva a závazky v jednotlivých měnách a čistá měnová pozice:

31. prosince 2025 (tis. Kč)	CZK	EUR	Jiné
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	736 413	721 375	-
Dlouhodobá aktiva	736 413	721 375	-
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	299 390	345 047	-6 522
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	180 894	956 772	108 803
Krátkodobá aktiva	480 284	1 301 819	102 281
Úvěry a půjčky	7 683 247	11 626 958	-
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	128 268	500 140	-
Ostatní finanční závazky	-	537 308	-
Dlouhodobé závazky	7 811 515	12 664 406	-
Úvěry a půjčky	1 357 228	3 155 981	-
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	209 051	1 852 998	302 151
Ostatní finanční závazky	32 816	52 601	1 707
Krátkodobé závazky	1 599 095	5 061 580	303 858
Celkem k 31. prosinci 2025	-8 193 913	-15 702 792	-201 577

31. prosince 2024 upraveno (tis. Kč)	CZK	EUR	Jiné
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	143 430	1 383 129	-
Dlouhodobá aktiva	143 430	1 383 129	-
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	123 464	282 401	88 038
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	83 585	869 903	105 432
Krátkodobá aktiva	207 049	1 152 304	193 470
Úvěry a půjčky	3 644 620	14 462 247	-
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15 954	1 143 004 ¹⁾	169 494
Ostatní dlouhodobé závazky	761 382	-	2 282
Dlouhodobé závazky	4 421 956	15 605 251	171 776
Úvěry a půjčky	619 024	3 115 043	-
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	135 257	979 478	60 719
Ostatní krátkodobé závazky	62 897	40 876	-5 160
Krátkodobé závazky	817 178	4 135 397	55 559
Celkem k 31. prosinci 2024	-4 888 655	-17 205 215	-33 865

¹⁾ z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Následující tabulka uvádí citlivost zisku před zdaněním na hypotetickou změnu kurzů EUR, USD, PLN a HUF a dopad na aktiva a pasiva skupiny. Analýza citlivosti je zpracována za předpokladu, že ostatní proměnné jsou neměnné.

Vliv na zisk před zdaněním za rok končící 31. prosince (tis. Kč):

Měna	Změna v %	31. prosince 2025	31. prosince 2024
EUR	+/- 5.0%	-/+ 19 035 711	-/+ 24 870 474
USD	+/- 5.0%	-/+ 58 293	-/+ 717
PLN	+/- 5.0%	-/+ 572	-/+ 10 148
HUF	+/- 5.0%	-/+ 3	-/+ 0

38.2. Úrokové riziko

Úrokové riziko se skupina snaží omezovat kombinací finančních nástrojů, kterými fixuje úrokové sazby cizích zdrojů, a vyvažováním poměru mezi aktivy s pohyblivou sazbou a závazky s pohyblivou sazbou. V souladu s výše uvedenou strategií řízení úrokového rizika skupina uzavřela několik úrokových swapů, kterými se chrání proti kolísání úrokových sazeb u některých finančních ujednání s pohyblivou sazbou a některých dalších závazků.

Pohyblivé úrokové sazby finančních závazků jsou vázány na evropské mezibankovní sazby (EURIBOR). Zajištěný dlouhodobý dluh a úrokové swapy se obvykle přeceňují čtvrtletně. Skupina pro výpočet smluvních peněžních toků ke konci každého roku používá aktuální výše úrokových sazeb pro stávající dluhy s pohyblivou úrokovou sazbou. Pevné úrokové sazby u finančních závazků jsou fixovány po celou dobu trvání podkladových struktur.

38.3. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko se řídí na úrovni celé skupiny. Úvěrové riziko plyne z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, derivátových finančních nástrojů a vkladů u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrových expozic vůči zákazníkům, včetně nesplacených pohledávek a příslibených transakcí.

K 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 skupina neevidovala žádné významné koncentrace úvěrového rizika. Výše expozice vůči jednotlivým protistranám podléhá limitu, který vedení pravidelně přehodnocuje.

Úvěrové riziko se posuzuje především ve vztahu k nájemcům, jimž skupina pronajímá prostory ve svých objektech. Před uzavřením nájemní smlouvy se bonita nájemce posuzuje pomocí výpisů z nezávislých úvěrových registrů. Kromě toho skupina provádí vlastní finanční hodnocení nájemce, které pak pravidelně opakuje v rámci sledování úvěrů a bonity klienta.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na zajištění plateb nájemného formou bankovní záruky nebo záruky mateřské společnosti, případně může být složena kauce na nájemné.

K významnému zvýšení úvěrového rizika protistrany by podle mínění skupiny došlo, pokud by jakákoliv platba byla déle než 3 měsíce po splatnosti. O selhání protistrany by se jednalo, pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců.

Skupina jedná a obchoduje s relativně nízkým počtem zákazníků, z nichž každý představuje transakce vysoké hodnoty. Skupina prověřuje bonitu všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem), aby posoudila jejich bonitu a schopnost platit faktury ve lhůtě splatnosti. Vzhledem k povaze prováděných prověrek zákazníků má vedení za to, že saldo pohledávek z obchodního styku, které nedluží velké společnosti, ještě stále představuje nízké riziko selhání, a proto je na pokrytí případného rizika selhání k těmto pohledávkám vytvořena poměrně nízká opravná položka.

Skupina obecně nepožaduje zajištění pohledávek z obchodního styku, protože řada jejích zákazníků jsou velké renomované společnosti. Skupina neutrpěla žádné významné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v žádném konkrétním odvětví či zeměpisné oblasti. Během sledovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a vedení neočekává žádné významné ztráty z neplnění závazků těmito protistranami, kromě těch, na které byly vytvořeny rezervy.

38.4. Riziko likvidity

Zásadou skupiny je udržovat peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje na takové úrovni, aby vysoce likvidní prostředky vždy převyšovaly předpokládaný odtok peněz skupiny. Přebytečné prostředky se ukládají na vklady s pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou v závislosti na aktuální ekonomické situaci (s přihlédnutím k forwardovým úrokovým sazbám) a také na požadované splatnosti vkladů (podle očekávaného harmonogramu peněžních příjmů a výdajů skupiny v krátkodobém až střednědobém horizontu).

Vedení sleduje průběžné prognózy krátkodobých a střednědobých očekávaných peněžních toků skupiny, a to jak na místní úrovni, tak na úrovni skupiny, přičemž skupina financuje místní dceřiné společnosti podle potřeby.

Následující tabulka shrnuje strukturu splatností finančních závazků skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb:

31. prosince 2025 <i>tis. Kč</i>	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Úročené úvěry a půjčky	299 041	4 214 168	19 265 256	44 949	23 823 414
Ostatní finanční závazky	35 876	51 248	61 952	475 356	624 432
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 328 015	469 313	195 279	-	2 992 607
Celkem	2 662 932	4 734 729	19 522 487	520 305	27 440 453

31. prosince 2024 <i>tis. Kč</i>	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem upraveno
Úročené úvěry a půjčky	706 399	3 028 376	14 708 128	3 398 031	21 840 934
Ostatní finanční závazky	20 976	77 637	177 922	585 742	862 277
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	685 596	489 858	1 328 452 ^{*)}	-	2 503 906
Celkem	1 412 971	3 595 871	16 214 502	3 983 773	25 207 117

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnot za srovnatelné období.

Z analýzy splatností je patrné, že nejvýznamnější kategorií jsou úročené úvěry a půjčky. Ty jsou splatné převážně v rozmezí 1–5 let. Skupina předpokládá, že tyto závazky pokryje z peněžních toků z provozní činnosti a z příjmů ze splatných finančních aktiv. K řízení likvidity skupina využívá kombinaci peněžních příjmů z finančních aktiv a dostupných bankovních zdrojů. Z hlediska peněžních toků nehrozí bezprostřední riziko, že společnost a její dceřiné společnosti nebudou schopny plnit své splatné závazky.

Výše uvedená tabulka zahrnuje také analýzu leasingových závazků podle splatnosti, nikoliv však derivátové finanční závazky.

38.5. Řízení kapitálových rizik

Při řízení kapitálu skupina dbá na to, aby si zajistila schopnost trvale pokračovat v činnosti – a generovala tak výnosy akcionářům a přinosa ostatním zúčastněným stranám – a aby udržovala přiměřenou kapitálovou strukturu, která jí zaručí dostatek kapitálu na strategické investice, včetně akvizic. Kapitál skupiny se skládá z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů, a kapitálu a rezerv připadajících vlastníkům skupiny, jak je uvedeno v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

Strategie skupiny spočívá v nastavení takové kapitálové struktury, která bere ohled na příležitosti k investicím do dlouhodobého ziskového růstu, převažující obchodní podmínky a snahu o postupné zlepšování finanční pozice. Skupina nevyplácela dividendy a v dohledné době ani jejich výplatu neplánuje. Skupina průběžně sleduje svou kapitálovou strukturu.

Skupina sleduje kapitál pomocí ukazatele zadluženosti (*gearing ratio*), který vyjadřuje poměr čistého cizího kapitálu k celkové výši vlastního kapitálu a čistého cizího kapitálu. Zásadou skupiny je udržovat tento ukazatel pod úroveň 3,0. Skupina do čistého cizího kapitálu zahrnuje úročené úvěry a půjčky, závazky z obchodního styku a jiné závazky snížené o peněžní prostředky a krátkodobé vklady.

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024 upraveno
Úročené úvěry a půjčky	23 823 414	21 840 934
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	3 101 147	2 503 906 ^{*)}
Minus: peněžní prostředky a krátkodobé vklady	1 246 469	1 058 919
Čistý cizí kapitál	25 678 092	23 285 921
Vlastní kapitál (resp. čistá aktiva)	15 631 931	14 263 367
Čistý cizí kapitál a čistá aktiva	41 310 023	37 549 288
Ukazatel zadluženosti (gearing ratio)	1,61	1,61^{*)}

^{*)} z důvodu změny vykazování investičních nemovitostí ve výstavbě z účetní hodnoty na reálnou hodnotu došlo ke změně hodnoty za srovnatelné období.

39. KOVENANTY

Na základě požadavků uvedených v článku 4.11. prospektu zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč splatných v roce 2029, ISIN CZ0003561441 (dále jen „Prospekt“), na základě požadavků uvedených v článku 4.13. prospektu zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,937 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1.875.000.000 Kč splatných v roce 2030, ISIN CZ0003570608 (dále jen „Prospekt“) a na základě požadavků uvedených v článku 4.13. prospektu zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,875 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.500.000.000 Kč splatných v roce 2031, ISIN CZ0003576159 (dále jen „Prospekt“) uvádíme vybrané finanční údaje a ukazatele, které nejsou vypočítány v souladu s IFRS a jsou považovány za alternativní výkonnostní ukazatele definované v „ESMA Obecné pokyny – Alternativní výkonnostní ukazatele“ vydaných Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy a platných od 5. října 2015. Konkrétně se jedná o následující ukazatele: Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu a Ukazatele poměru vlastního kapitálu (společně dále jen „Alternativní výkonnostní ukazatele“), které předkládá skupina Accolade Holding, a.s., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 28645065, LEI: 315700DJG0G8FUQIP845, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19102 (dále jen „Ručitel“) za rok končící k 31. prosince 2025.

Alternativní výkonnostní ukazatele jsou někdy investory používány k hodnocení efektivnosti provozu společnosti a její schopnosti využívat své zisky ke splácení dluhu, kapitálových výdajů a požadavků na pracovní kapitál. Alternativní výkonnostní ukazatele mají svá omezení jako analytické nástroje, investoři by je neměli posuzovat izolovaně nebo jimi nahrazovat analýzu výsledků uvedených v účetních závěrkách Ručitele a investoři by se neměli na Alternativní výkonnostní ukazatele nepřiměřeně spoléhat.

Alternativní výkonnostní ukazatele

Ukazatel LTV

Ukazatel LTV představuje poměr čisté zadluženosti Ručitele (tj. celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – úvěrů a zápůjček a závazků z nájmu, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Ručitele (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

Ručitel prezentuje Ukazatel LTV, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr závazků Ručitele vůči aktivům, kterými Ručitel disponuje, tedy informaci o tom, jaké množství aktiv má Ručitel k dispozici k případné úhradě svých závazků, včetně dluhů z Dluhopisů.

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele LTV Ručitele k 31. prosince 2025.

<i>V tisících Kč</i>	31. prosince 2025
Krátkodobé závazky – úvěry a půjčky	4 513 209
Krátkodobé závazky – závazky z nájmu	51 248
Dlouhodobé závazky – úvěry a půjčky	19 310 205
Dlouhodobé závazky – závazky z nájmu	537 308
<i>minus</i>	
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	1 246 469
ČISTÁ ZADLUŽENOST	23 165 501
<i>děleno</i>	
Investiční nemovitosti	19 912 322
Investiční nemovitosti ve výstavbě	12 036 935
Dlouhodobý hmotný majetek	975 754
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	1 287 773
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	5 636 926
CELKOVÁ HODNOTA AKTIV	39 849 710
POMĚR LTV (v %)	58,13

Ukazatel poměru prioritního dluhu

Ukazatel poměru prioritního dluhu představuje poměr prioritních dluhů Ručitele (za které se pro účely výpočtu považují úvěry a půjčky, které jsou zajištěny zástavními právy a úvěry a půjčky, jejichž dlužníkem jsou dceřiné společnosti Ručitele, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Ručitele (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

Ručitel prezentuje Ukazatel poměru prioritního dluhu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr dluhů Ručitele z finančního zajištění, které jsou strukturálně nadřizeny dluhům z Dluhopisů, tedy informace o tom, jaké množství aktiv má Ručitel k dispozici k případné úhradě svých nezajištěných závazků, včetně svých dluhů z Dluhopisů.

Jelikož jsou výpočty Ukazatele poměru prioritního dluhu velmi specificky nastavené konkrétně ve vztahu k plnění finančních povinností uvedených v Emisních podmínkách, není možné veškeré údaje obsažené ve výpočtech Ukazatele poměru prioritního dluhu sesouhlasit na položky uvedené v účetních závěrkách Ručitele, neboť byly čerpány z účetních podkladů Ručitele. Tyto položky jsou ve výpočtech níže označeny (*).

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele poměru prioritního dluhu Ručitele k 31. prosince 2025.

<i>V tisících Kč</i>	31. prosince 2025
Prioritní dluhy (*)	15 632 964
<i>minus</i>	
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	1 246 469
ČISTÝ PRIORITNÍ DLUH	14 386 495
<i>děleno</i>	
Investice do nemovitostí	19 912 322
Investice do nemovitostí ve výstavbě	12 036 935
Pozemky, budovy a zařízení	975 754
Podíly v přidružených podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou	1 287 773
Majetek oceňovaný reálnou hodnotou vykázaný do zisku a ztráty	5 636 926
CELKOVÁ HODNOTA AKTIV	39 849 710
Ukazatel poměru prioritního dluhu (v %)	36,10

Ukazatel poměru vlastního kapitálu

Ukazatel poměru vlastního kapitálu představuje poměr vlastního kapitálu Ručitele na konsolidované bázi (za který se pro účely výpočtu považuje vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům mateřského podniku Ručitele na konsolidovaném základě a nekontrolní podíly Ručitele na konsolidovaném základě) vůči celkovým aktivům Ručitele na konsolidovaném základě.

Ručitel prezentuje Ukazatel poměru vlastního kapitálu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je rozsah vlastních zdrojů, které má Ručitel k dispozici pro realizaci své podnikatelské činnosti.

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele poměru vlastního kapitálu k 31. prosince 2025.

<i>V tisících Kč</i>	31. prosince 2025
Vlastní kapitál připadající na akcionáře mateřské společnosti	14 926 874
Nekontrolní podíly	705 057
CELKOVÝ KAPITÁL	15 631 931
<i>děleno</i>	
CELKOVÁ AKTIVA	44 042 740
Ukazatel poměru vlastního kapitálu (v %)	35,49

40. FINANČNÍ DERIVÁTY

Ačkoli je s podnikatelskou činností skupiny spojena určitá míra rizika, jak bylo popsáno výše, skupina se snaží rizika minimalizovat na co nejnižší možnou míru a pro tyto účely využívá derivátové finanční nástroje. Reálná hodnota derivátů se určuje na základě pozorovatelných tržních údajů, které vycházejí z ocenění poskytnutých bankami, a proto skupina zařadila deriváty do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot. Výsledné zisky a ztráty jsou účtovány do ostatních rezerv.

Derivátová smlouva	Nominální částka (tis. EUR)	Datum splatnosti	Zajišťovací poměr	Účetní hodnota derivátů ke 31. prosinci (tis. Kč)		Změna reálné hodnoty určených zajišťovacích nástrojů ke 31. prosinci (tis. Kč)	
				2025	2024	2025	2024
				Cross Currency Swap - fix-to-fix	258 242	12. června 2029	1:1
Interest rate swap	19 253	14. června 2030	1:1	2 424	-	2 424	-
Interest rate swap	977	13. září 2030	1:1	-1 215	-85 469	84 253	-4 188
Interest rate swap	54 780	13. září 2030	1:1	-29 088	-	-29 088	-
Interest rate swap	4 635	27. prosince 2028	1:1	-2 179	-	-2 179	-
Interest rate swap	14 176	16. září 2030	1:1	-4 450	-	-4 450	-
Interest rate swap	-	31. března 2027	1:1	-	3 162	-3 162	-3 798
Interest rate swap	25 869	25. června 2030	1:1	-13 546	-	-13 546	-
Interest rate swap	2 600	30. září 2030	1:1	-93	-	-93	-
Interest rate swap	14 347	14. února 2030	1:1	-2 639	-7 041	4 402	-7 041
Interest rate swap	8 331	31. říjen 2029	1:1	-612	-2 505	1 892	-2 505
Interest rate swap	7 287	27. září 2028	1:1	-5 707	-8 725	3 018	438
Interest rate swap	17 100	29. červen 2029	1:1	-429	-3 117	2 688	-3 117
Interest rate swap	-	29. červen 2029	1:1	-	3 406	-3 406	3 406
Interest rate swap	-	31. prosince 2029	1:1	-	-23 666	23 666	-23 666
Interest rate CAP	-	23. ledna 2029	1:1	-	1 467	-1 467	-2 542

Použití derivátů a související hodnoty derivátových finančních aktiv a závazků jsou shrnuty v následujících tabulkách v členění podle kategorií:

Derivátové finanční nástroje

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové deriváty – zajištění peněžních toků	2 424	8 035
Forwardové měnové kontrakty – zajištění peněžních toků	52 061	-
Derivátová finanční aktiva celkem	54 485	8 035

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2025	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
tis. Kč					
Úrokové deriváty	-	-	2 424	-	2 424
Forwardové měnové kontrakty	-	-	52 061	-	52 061
Celkem	-	-	54 485	-	54 485

31. prosince 2024	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
tis. Kč					
Úrokové deriváty	-	-	8 035	-	8 035
Forwardové měnové kontrakty	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	8 035	-	8 035

Derivátové finanční závazky

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úrokové deriváty – zajištění peněžních toků	59 958	130 521
Křížový měnový swap – fix-to-fix	-	99 417
Derivátové finanční závazky celkem	59 958	229 938

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2025 <i>tis. Kč</i>	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Úrokové deriváty	-	-	59 958	-	59 958
Křížový měnový swap – fix-to-fix	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	59 958	-	59 958

31. prosince 2024 <i>tis. Kč</i>	Méně než 3 měsíce	3 až 12 měsíců	1 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Úrokové deriváty	-	-	38 012	92 509	130 521
Křížový měnový swap – fix-to-fix	-	-	99 417	-	99 417
Celkem	-	-	137 429	92 509	229 938

Žádná z uzavřených transakcí nebyla uzavřena za účelem obchodování nebo spekulace.

41. ODMĚNY KLÍČOVÝCH VEDOUČÍCH PRACOVNÍKŮ A ČLENŮ ORGÁNŮ

Vedení má za to, že ke klíčovým vedoucím pracovníkům skupiny patří výkonní a nevýkonní ředitelé a členové představenstva společnosti Accolade Holding, a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a dohled nad činností účetní jednotky, ať už přímo, nebo nepřímo. Ke 31. prosinci 2025 bylo klíčových vedoucích pracovníků celkem 11 (v r. 2024: 10).

Souhrnné částky odměn klíčových vedoucích pracovníků jsou uvedeny níže:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Platy a krátkodobé zaměstnanecké požitky	24 806	18 782
Celkem	24 806	18 782

Skupina neposkytuje klíčovým vedoucím pracovníkům žádné odstupné, požitky po skončení pracovního poměru ani jiné dlouhodobé odměny.

Níže jsou uvedeny splatné závazky a časové rozlišení týkající se klíčových vedoucích pracovníků:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Nárok na bonusy	-	-
Celkem	-	-

42. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Průměrný počet osob, včetně statutárních zástupců a OSVČ, pracujících ve skupině:

Obchodní linie	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Real Estate	76	71
Letiště	255	217
Všeobecné a administrativní činnosti	95	71
Celkem	426	359

Výdaje na zaměstnanecké požitky:

<i>tis. Kč</i>	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Mzdy	314 479	265 550
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	97 391	80 528
Sociální náklady	9 861	9 052
Jiné	3 486	1 753
Celkem	425 217	356 883

43. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je v účetní závěrce zachycen za předpokladu, že tyto události poskytují dodatečné informace o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

Pokud mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem, které odrážejí skutečnosti nastalé po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze účetní závěrky, ale nejsou vykázány v účetní závěrce.

Skupina Accolade prostřednictvím společnosti Accolade Finco Czech 2, s.r.o. vydala 11. února 2026 pětileté prioritní dluhopisy v nominální hodnotě 1 625 000 tis. Kč kryté finanční zárukou společnosti Accolade Holding, a.s. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 10 000 Kč a úroková sazba je fixní ve výši 6,75 % p.a. Úroky jsou vypláceny pololetně. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

V roce 2026 se uskutečnily následující změny ve struktuře skupiny Accolade Holding:

Název společnosti	Datum změny	Nákup/Prodej	Země
SUAS Housing s.r.o.	19.01.2026	Nákup podstatného podílu	ČR
Accolade CZ 90, s.r.o., člen koncernu	13.03.2026	Prodej – ztráta kontroly	ČR
Accolade CZ 91, s.r.o., člen koncernu	02.04.2026	Prodej – ztráta kontroly	ČR

27. ledna 2026 byla v obchodním rejstříku zapsána změna názvu společnosti SUAS Housing s.r.o. na Industrial Park Sokolov s.r.o.

2. února 2026 byla v obchodním rejstříku zapsána fúze společnosti Industrial Center CR 10 s.r.o. se společností Draltadon HC10, s.r.o., přičemž nástupnickou společností se stala Draltadon HC10, s.r.o. Dne 5. února 2026 byla v obchodním rejstříku zapsána změna názvu společnosti Draltadon HC10, s.r.o. na Industrial Center CR 10 s.r.o.

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

44. PROHLÁŠENÍ GENERÁLNÍHO ŘEDITELE

Generální ředitel skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí účetní závěrka společnosti Accolade Holding, a.s., za období končící 31. prosince 2025 podává věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti skupiny za období končící 31. prosince 2025 a očekávaného budoucího vývoje její finanční situace, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti.

.....
Milan Kratina

člen představenstva, generální ředitel
Accolade Holding, a.s.

.....
Zdeněk Šoustal

člen představenstva
Accolade Holding, a.s.

Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Accolade Holding, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Accolade Holding, a.s. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 286 45 065 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2025 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných 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 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace 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, konsolidovanou účetní závěrku a zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce a Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti 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 s výjimkou zprávy o udržitelnosti, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce a v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 a Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

- Naplánovat a provést audit Skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku Skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu Skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán 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.

V Praze 27. dubna 2026

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Ing. Jiří Sedláček
evidenční číslo 2550

ACCOLADE HOLDING, A. S.

WWW.ACCOLADE.EU

ČESKÁ REPUBLIKA

Sokolovská 394/17
186 00 Praha 8

INFO@ACCOLADE.EU

+420 220 303 019

POLSKO

Emilii Plater 53
00-113 Warsaw

POLAND@ACCOLADE.EU

+48 508 611 226

ŠPANĚLSKO

Calle del Justicia 4, 1ºB
46004 Valencia

SPAIN@ACCOLADE.EU

CHORVATSKO

Slavonska avenija 1a
10 000 Záhřeb

MALTA

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