
ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH PRÁVNÍHO DUE DILIGENCE

pro společnost

DOORNITE a.s.

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK.....	1
1. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	2
2. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	4
3. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	6
4. ZDROJE KAPITÁLU A FINANCOVÁNÍ	6
5. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ.....	7
6. ZAMĚSTNANCI	7
7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	7
8. VÝZNAMNÉ SMLOUVY	9
9. NEMOVITOSTI	14
10. DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ.....	16
11. INFORMACE O TRENDECH	17
PŘÍLOHA Č. 1: ROZSAH, PŘEDPOKLADY A VÝHRADY	18
PŘÍLOHA Č. 2: ZÁKLADNÍ INFORMACE O EMITENTOVÍ	19
PŘÍLOHA Č. 3: ZDROJE EMITENTA	21

ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH PRÁVNÍHO DUE DILIGENCE

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář („H&P“) byla požádána společností **DOORNITE a.s.**, se sídlem Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava, IČO: 097 76 940, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 9254 („**Emitent**“), aby provedla právní prověrku („**Due Diligence**“) Emitenta, a to v souvislosti s nabídkou a upsáním až 20 % akcií prostřednictvím veřejné nabídky na trh Start Market organizovaný společností Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 („**Burza**“) (daný proces jako „**Investiční záměr**“). Zpráva o výsledcích právní prověrky shrnuje závěry, které vyplývají z doposud předložené dokumentace o Emitentovi nebo z Veřejných Zdrojů, jak jsou definovány níže („**Zpráva**“).

Právní Due Diligence bylo ze strany H&P provedeno na základě informací a dokumentace dostupné v elektronické podobě („**Zdroje Emitenta**“) a dále na základě informací z dálkově dostupných veřejně přístupných zdrojů, zejména z obchodního rejstříku a sbírky listin vedených u příslušného rejstříkového soudu, katastru nemovitostí a živnostenského rejstříku, a to ve všech těchto případech jen informací a dokumentů dostupných on-line („**Veřejné Zdroje**“), (Zdroje Emitenta a Veřejné Zdroje společně jako „**Zdroje**“).

Tato Zpráva se zabývá jen právní oblastí, přičemž ekonomické, finanční, analytické a obchodní oblasti jsou popsány a zkoumány v samotném prospektu Emitenta („**Prospekt**“).

Tato Zpráva je určena výhradně pro Emitenta a nemůže být poskytnuta třetím osobám, rovněž z ní nemohou třetí osoby vycházet nebo se na ni spoléhat bez předchozího výslovného souhlasu H&P, mimo poskytnutí Zprávy Burze a České národní bance. Bude-li poskytnuta tato Zpráva třetím osobám na základě souhlasu H&P, takovýto souhlas nebude zakládat žádný smluvní vztah k těmto třetím osobám.

Jakékoliv předpoklady týkající se případných sankcí a jiných pokut uložených ze strany státních orgánů uvedených v této Zprávě jsou jen indikativní a H&P za ně nenese žádnou odpovědnost. Zpráva je založena na

předpokladech a bere v úvahu omezení a výhrady uvedené v Příloze č. 1 této Zprávy.

Tato Zpráva poskytuje přehled právních zjištění, která v rámci provedeného právního Due Diligence Emitenta považujeme za nejdůležitější. Zprávu je nutné číst celou, přičemž čtení hlavní části Zprávy nemůže nahradit čtení ostatních částí Zprávy včetně příloh.

Tato Zpráva byla vytvořena v souladu s požadavky přílohy č. 2 „*Standardní rozsah právního due diligence prováděného autorizovaným právním poradcem*“, obsažené v burzovních pravidlech, část XVI., Pravidla pro trh Start Market, vydaných Burzou a účinných ode dne 1. 1. 2025 („**Burzovní pravidla**“)

Níže je uveden přehled (i) požadavků Burzovních pravidel, které jsou začleněny odkazem na Prospekt, (ii) požadavků Burzovních pravidel, které se v případě Emitenta neuplatní a (iii) ostatních požadavků Burzovních pravidel, které jsou začleněny v této Zprávě

POŽADAVKY ZAČLENĚNÉ ODKAZEM NA PROSPEKT	
Požadavek Burzovních pravidel	Kapitola v Prospektu
Odpovědné osoby	4.1.1.
Oprávnění auditoři	4.1.2.
Vybrané finanční údaje	8.
Rizikové faktory	2.
Provozní a finanční přehled	8.1.
Prognózy nebo odhady zisku	5.4.

POŽADAVKY ZAČLENĚNÉ ODKAZEM NA PROSPEKT	
Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta	8.1.
Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoliv zájmu	4.1.2.
Zveřejněné dokumenty	16.
Údaje o majetkových účastech	5.2.

POŽADAVKY, KTERÉ SE V PŘÍPADĚ EMITENTA NEUPLATNÍ	
Odměny a výhody	
Postupy dozorčí, popř. správní rady	
Doplňující údaje	

OSTATNÍ POŽADAVKY BURZOVNÍCH PRAVIDEL ZAČLENĚNÉ V TÉTO ZPRÁVĚ	
Požadavek Burzovních pravidel	Kapitola ve Zprávě
Údaje o Emitentovi	1.

OSTATNÍ POŽADAVKY BURZOVNÍCH PRAVIDEL ZAČLENĚNÉ V TÉTO ZPRÁVĚ	
Přehled podnikání	2.
Organizační struktura	3.
Nemovitosti, stroje a zařízení	8.4., 9.
Zdroje kapitálu	4.
Výzkum a vývoj, patenty a licence	10.
Informace o trendech	11.
Správní, řídicí a dozorčí orgány, vrcholové vedení	5.
Zaměstnanci	6.
Hlavní akcionáři	1.5
Transakce se spřízněnými stranami	7.
Významné smlouvy	8.

V Praze dne 30. září 2026

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

SEZNAM ZKRATEK, KTERÉ JSOU MIMO JINÉ VYUŽÍVÁNY VE ZPRÁVĚ

Datum sepsání Zprávy	znamená den 30. září 2026;
Dotazník	znamená dotazník pro Due Diligence ze dne 9. června 2026 zaslaný Emitentovi k získání základních informací pro provedení Due Diligence;
Emitent	znamená společnost DOORNITE a.s., se sídlem Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava, IČO: 097 76 940, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 9254;
Investiční záměr	znamená vstup Emitenta na trh Start Market organizovaný Burzou cenných papírů Praha a.s.;
Prospekt	znamená prospekt zhotovený a vydaný Emitentem a schválený Českou národní bankou, za účelem provedení Investičního záměru;
Společnost	znamená Emitenta;
Zákon o přeměnách	znamená zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů;
Zpráva	znamená tuto zprávu o výsledcích právního Due Diligence Emitenta;
Živnostenský zákon	znamená zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

1. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Základní informace o Společnosti tvoří Přílohu č. 2 této Zprávy.

1.1 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Emitent byl založen dne 9.12.2020 na základě zakladatelské listiny o založení společnosti s ručením omezeným ve formě notářského zápisu NZ 1405/2020, N 1469/2020, a to společností H&P Corporate Services SE, se sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 241 27 451, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka H 375 („**H&P Corporate Services SE**“). Emitent vznikl dne 23. prosince 2020 zápisem do obchodního rejstříku vedeným Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 342411.

1.2 HISTORIE VLASTNICKÉ STRUKTURY EMITENTA

- a) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 17.5.2021 mezi společností H&P Corporate Services SE, jakožto převodcem, a panem Ing. Pavlem Šatným, dat. nar. 2. března 1970, bytem Betlémská 280/5, 390 01 Tábor („**Ing. Pavel Šatný**“), jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 36 %.
- b) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 17.5.2021 mezi společností H&P Corporate Services SE, jakožto převodcem, a panem Ing. Lubomírem Břouškem, dat. nar. 23. listopadu 1976, bytem č.p. 293, 582 53 Štoky („**Ing. Lubomír Břoušek**“), jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 12 %.
- c) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 17.5.2021 mezi společností H&P Corporate Services SE, jakožto převodcem, a panem Ing. Davidem Krubnerem, dat. nar. 20. června 1972, bytem Na Slatince 3279/3, Záběhlce, 106 00 Praha 10 („**Ing. David Krubner**“), jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 12 %.
- d) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 17.5.2021 mezi společností H&P Corporate Services SE, jakožto převodcem, a panem Ing. Lumírem Füllsackem, dat. nar. 5. dubna 1970, bytem U Farmy 188, 417 63 Žalany („**Ing. Lumír Füllsack**“), jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 10 %.
- e) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 17.5.2021 mezi společností H&P Corporate Services SE, jakožto převodcem, a společností Ecoplanet s. r. o., se sídlem Litoměřická 280/48, Teplické Předměstí, 418 01 Bílina, IČO: 272 03 824, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka C 22166 („**Ecoplanet s.r.o.**“), jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 30 %.
- f) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 21.5.2026 mezi Ing. Pavlem Šatným, jakožto převodcem, a společností 2021 investment a.s., se sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 049 98 511, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28982 („**2021 investment a.s.**“), jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 36 %.
- g) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 21.5.2026 mezi Ing. Lubomírem Břouškem, jakožto převodcem, a společností 2021 investment a.s., jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 12 %.

- h) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 21.5.2026 mezi Ing. Davidem Krubnerem, jakožto převodcem, a společností 2021 investment a.s., jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 12 %.
- i) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 21.5.2026 mezi Ing. Lumírem Füllsackem, jakožto převodcem, a společností 2021 investment a.s., jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 10 %.
- j) Na základě smlouvy o převodu podílu na Emitentovi uzavřené dne 21.5.2026 mezi společností Ecoplanet s. r. o., jakožto převodcem, a společností 2021 investment a.s., jakožto nabyvatelem, byl na nabyvatele převeden podíl na Emitentovi o velikosti 30 %.

Dále na vlastnickou strukturu Emitenta měla vliv změna právní formy uvedená v článku 1.3 a zvýšení základního kapitálu Emitenta uvedené v článku 1.4.

1.3 ZMĚNA PRÁVNÍ FORMY EMITENTA

Emitent změnil svoji právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost, a to na základě projektu změny právní formy ze dne 25.5.2026, přičemž jediný společník Emitenta schválil projekt změny právní formy dne 30.6.2026. Změna právní formy vstoupila v účinnost zápisem do obchodního rejstříku dne 1.7.2026.

V souvislosti se změnou právní formy byl dle ustanovení § 367 Zákona o přeměnách vypracován společností Forvis Mazars Consulting s.r.o., se sídlem Pod dráhou 1637/4, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 649 44 379, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 42634, znalecký posudek č. 592-30/2026 a jeho dodatek č. 1 ze dne 29.6.2026, kterým byla ke dni 31.12.2025 tržní hodnota 100% podílu Emitenta oceněna na částku ve výši 326 178 000 Kč (po zaokrouhlení).

1.4 ZVÝŠENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU EMITENTA

Ke dni vyhotovení této Zprávy činí základní kapitál Emitenta 2.000.000 CZK a je rozvržen na 800.000 kusů akcií Emitenta znějících na jméno, vydaných jako zaknihované cenné papíry, o jmenovité hodnotě 2,50 Kč na jednu akcii.

Emitent zamýšlí, na základě rozhodnutí jediného akcionáře Emitenta přijatého ve formě notářského zápisu, zvýšit svůj základní kapitál upsáním nových akcií o částku nejvýše 500.000 CZK, tj. z částky 2.000.000 CZK na částku nejvýše 2.500.000 CZK. V souvislosti se zvýšením základního kapitálu bude upsáno nejvýše 200.000 kusů nových kmenových akcií Emitenta znějících na jméno, vydaných jako zaknihované cenné papíry, o jmenovité hodnotě 2,50 Kč na jednu akcii.

Připustí-li rozhodnutí jediného akcionáře Emitenta upsání akcií pod navrhovanou částku zvýšení základního kapitálu, bude základní kapitál Emitenta zvýšen v rozsahu odpovídajícím skutečně upsaným akciím, nejvýše však o částku 500.000 CZK. Emisní kurs nových akcií bude určen v rozhodnutí jediného akcionáře Emitenta, případně v souladu s jím stanovenými podmínkami, a bude splacen způsobem a ve lhůtě určené v tomto rozhodnutí. Nové akcie budou upisovány v rámci Investičního záměru, přičemž jediný akcionář Emitenta se před přijetím rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu vzdá svého zákonného přednostního práva na upsání nových akcií.

Po zápisu zvýšení základního kapitálu Emitenta do obchodního rejstříku bude výše základního kapitálu Emitenta činit nejvýše 2.500.000 Kč a bude rozvržen nejvýše na 1.000.000 kusů kmenových akcií Emitenta znějících na jméno, vydaných jako zaknihované cenné papíry, o jmenovité hodnotě 2,50 Kč na jednu akcii.

1.5 AKTUÁLNÍ AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA EMITENTA K DATU SEPSÁNÍ ZPRÁVY

AKCIONÁŘ	POČET AKCIÍ	AKTUÁLNÍ PODÍL (ZAKROUHEHO NA 2 DESETINNÁ MÍSTA)
2021 investment a.s.	800.000 ks	100,00 %
CELKEM	800.000 ks	100,00 %

1.6 STATUS EMITENTA

K Datu sepsání Zprávy není proti Emitentovi vedeno žádné trestní řízení a nebyl mu uložen žádný trest. K Datu sepsání Zprávy dle informací z insolvenčního rejstříku nebylo vůči Emitentovi zahájeno insolvenční řízení.

2. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

2.1 OHLÁŠENÉ ŽIVNOSTI

Emitent získal následující živnostenská oprávnění:

(a) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činnosti:

- Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků;
- Velkoobchod a maloobchod;
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály;
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí;
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;

(b) Truhlářství, podlahářství;

(c) Malířství, lakýrnictví, natěračství;

(d) Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

2.2 POPIS PODNIKÁNÍ EMITENTA

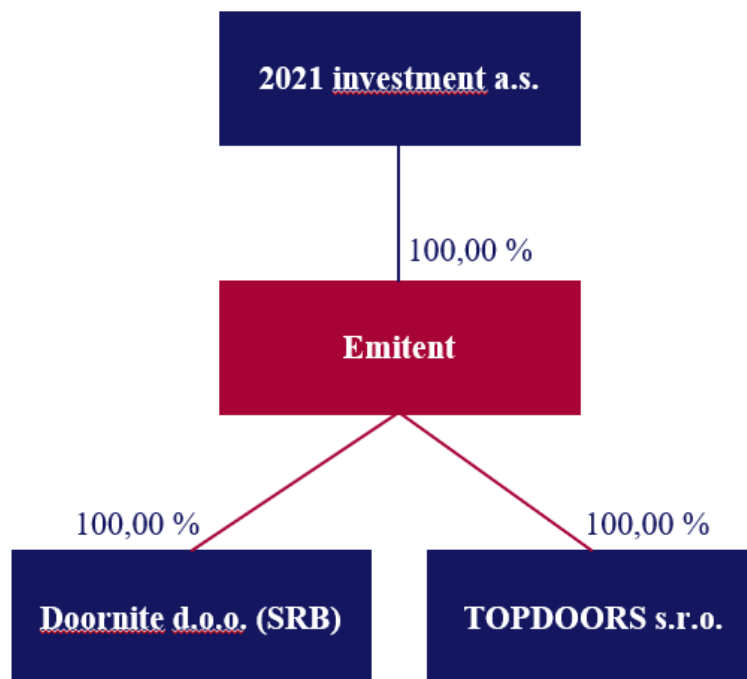
Emitent je největším výrobcem dveří v České republice s roční produkcí přibližně 340 tis. kusů dveří a zárubní. Ze Zdrojů Emitenta dále vyplývá, že Emitent vznikl v roce 2021 v návaznosti na management buy-out českých manažerů od americké skupiny Masonite a působí především na trzích České republiky a Slovenska, přičemž současně exportuje své výrobky do dalších 12 evropských zemí.

Emitent distribuuje své výrobky prostřednictvím 52 vlastních vzorkových prodejen značky DOORNITE a přibližně 400 prodejních míst partnerské sítě. I přesto, že v letech 2023 až 2024 docházelo k poklesu stavební aktivity, Emitent byl schopen v delším časovém horizontu udržovat EBITDA marži v rozmezí 8 až 10 %, a to zejména v důsledku předchozích investic do modernizace výroby.

Ze Zdrojů Emitenta dále vyplývá, že růstový potenciál Emitenta je spatřován zejména v rozvoji B2C distribučních kanálů, včetně značky TOPDOORS, a dále v rozšiřování produktových řad s vyšší přidanou hodnotou. Připravované IPO má představovat zdroj kapitálu pro další expanzivní strategii Emitenta a posílení jeho postavení na domácích i zahraničních trzích.

Co se týče podílu na celkových tržbách Emitenta, přibližně 64 % celkových tržeb Emitenta je realizováno na trhu České republiky, ze slovenského trhu pak pochází přibližně 12 % celkových tržeb. Zbývající část tržeb je generována exportem do dalších evropských zemí. Odběratelská základna Emitenta je relativně diverzifikovaná, přičemž žádný jednotlivý odběratel nepřesahuje podíl 9 % na celkových tržbách Emitenta, šest nejvýznamnějších odběratelů tvoří přibližně 39 % celkových tržeb a deset nejvýznamnějších odběratelů přibližně 55 % celkových tržeb.

3. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA



4. ZDROJE KAPITÁLU A FINANCOVÁNÍ

4.1 Zdroje kapitálu

- Zdroje kapitálu Emitenta jsou:
 - a. základní kapitál ve výši 2.000.000 CZK; a
 - b. finanční prostředky získané z bankovních úvěrů (viz kapitola 8.2 této Zprávy).

5. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Orgány Emitenta jsou (i) valná hromada (ii) představenstvo a (iii) dozorčí rada.

5.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, přičemž členy představenstva jsou:

- (a) Ing. Pavel Šatný, člen představenstva A;
- (b) Ing. Lubomír Broušek, člen představenstva B; a
- (c) Ing. David Krubner, člen představenstva B.

Emitenta zastupuje ve všech záležitostech společně člen představenstva A spolu s jedním členem představenstva B.

5.2 KONTROLNÍ ORGÁN

Kontrolním orgánem Emitenta je dozorčí rada, přičemž členy dozorčí rady jsou:

- (a) Ing. Lumír Füllsack; a
- (b) Přemysl Papp.

6. ZAMĚSTNANCI

Emitent zaměstnává zaměstnance v pracovním poměru, na základě dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr a rovněž spolupracuje s externími spolupracovníky či společnostmi poskytujícími služby svými odbornými pracovníky. Počet zaměstnanců Emitenta činí 181 zaměstnanců pracujících na jednotlivých pozicích v rámci organizační struktury Emitenta. U Emitenta působí odborová organizace ve smyslu příslušných pracovněprávních předpisů. Dle sdělení Emitenta však tato odborová organizace v posledních dvou letech fakticky nevyvíjela činnost. Kolektivní smlouva mezi Emitentem a odborovou organizací uzavřena není.

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Na základě Zdrojů Emitenta byly identifikovány transakce se spřízněnými osobami zejména v podobě pracovněprávních vztahů s bývalými společníky Emitenta, nájemního vztahu se společností 2021 real estate s.r.o. a vnitroskupinového financování poskytnutého společností TOPDOORS s.r.o.

Se spřízněnými osobami jsou uzavřeny pracovní smlouvy s bývalými společníky Emitenta, kteří jsou současně členy jeho představenstva, konkrétně s Ing. Pavlem Šatným, Ing. Lubomírem Brouškem a Ing. Davidem Krubnerem, přičemž práva a povinnosti z těchto pracovněprávních vztahů přešly na Emitenta jakožto právního nástupce společnosti Masonite CZ spol. s r.o. Konkrétně se jedná o pracovní smlouvu uzavřenou mezi společností Masonite CZ spol. s r.o. a Ing. Pavlem Šatným dne 1. 9. 2015, pracovní smlouvu uzavřenou mezi společností Masonite CZ spol. s r.o. a Ing. Lubomírem Brouškem dne 27. 6. 2016 pracovní smlouvu uzavřenou mezi společností Masonite CZ spol. s r.o. a Ing. Davidem Krubnerem dne 1. 4. 2016. Tyto pracovněprávní vztahy byly uzavřeny v souvislosti s jejich působením v rámci podnikání Emitenta a představují běžné vztahy související s personálním zajištěním činnosti Emitenta.

Dále Emitent jako jediný společník společnosti DOORNITE d.o.o. Beograd, MB: 21884731, PIB: 113535141, přijal v období od 10. 3. 2023 do 14. 5. 2025 několik rozhodnutí o povinnosti vnést do této společnosti peněžité příplatky mimo základní kapitál, a to na základě rozhodnutí ze dne 10. 3. 2023 ve výši 100.000 EUR, rozhodnutí ze dne 5. 10. 2023 ve výši 50.000 EUR, rozhodnutí ze dne 11. 3. 2024 ve výši 100.000 EUR, rozhodnutí ze dne 28. 11. 2024 ve výši 150.000 EUR a rozhodnutí ze dne 14. 5. 2025 ve výši 150.000 EUR, tedy v souhrnné výši 550.000 EUR. Z těchto rozhodnutí dále vyplývá, že těmito peněžitými příplatky nedošlo ke zvýšení základního kapitálu společnosti DOORNITE d.o.o. Beograd, přičemž tyto prostředky mají sloužit k financování její likvidity a podnikatelské činnosti a jsou splatné ve lhůtách stanovených v jednotlivých rozhodnutích, nejpozději do 31. 12. 2026. Tento vztah tak představuje formu vnitroskupinového financování poskytnutého Emitentem spřízněné osobě.

Ze Zdrojů Emitenta dále vyplývá, že mezi společností 2021 real estate s.r.o. jako pronajímatelem a Emitentem jako nájemcem byla dne 5.1.2026 uzavřena nájemní smlouva na pronájem nemovitostí v k. ú. Vésky.

Ve vztahu ke společnosti TOPDOORS s.r.o. bylo ze Zdrojů zjištěno, že mezi Emitentem jako věřitelem a společností TOPDOORS s.r.o. jako dlužníkem byla dne 2.9.2022 uzavřena smlouva o nekomitovaném úvěru, a to ve znění pozdějších dodatků. Z dodatku č. 2 vyplývá, že den konečné splatnosti byl stanoven na 31.12.2027. Z dodatku č. 3 dále vyplývá změna této smlouvy spočívající v prodloužení dne konečné splatnosti do 31.12.2028 a navýšení maximální výše úvěru na částku 18.000.000 Kč. Dle sdělení Emitenta má dojít ke kapitalizaci pohledávky z tohoto úvěrového vztahu. Tento smluvní vztah tak představuje vnitroskupinové financování poskytnuté Emitentem spřízněné osobě, v němž Emitent vystupuje v postavení věřitele.

Přehled identifikovaných transakcí se spřízněnými osobami uvádíme níže:

SPŘÍZNĚNÁ OSOBA	POPIS TRANSAKCE	VÝŠE TRANSAKCE	ROLE EMITENTA
TOPDOORS s.r.o.	Smlouva o nekomitovaném úvěru uzavřená dne 2.9.2022 mezi Emitentem, jako věřitelem a společností TOPDOORS s.r.o., jako dlužníkem, ve znění pozdějších dodatků; maximální výše úvěru byla navýšena na 18.000.000 Kč a den konečné splatnosti byl prodloužen do 31.12.2028; dle sdělení Emitenta má dojít ke kapitalizaci pohledávky.	18.000.000 Kč	Věřitel
2021 real estate s.r.o.	Nájemní smlouva na nemovitosti v k. ú. Vésky uzavřená dne 5.1.2026 mezi společností 2021 real estate s.r.o. jako pronajímatelem a Emitentem jako nájemcem; dle sdělení Emitenta byla mezi týmiž stranami uzavřena rovněž smlouva o nekomitovaném úvěru.	/	Nájemce / dlužník
DOORNITE d.o.o.	Rozhodnutí o povinnosti vkladu dodatečných plateb: ze dne 10. 3. 2023, ve výši 100.000 EUR;	550.000 EUR.	Jediný společník / vkladatel

SPŘÍZNĚNÁ OSOBA	POPIS TRANSAKCE	VÝŠE TRANSAKCE	ROLE EMITENTA
	- ze dne 5. 10. 2023, ve výši 50.000 EUR; - ze dne 11. 3. 2024, ve výši 100.000 EUR; - ze dne 28. 11. 2024, ve výši 150.000 EUR; - ze dne 14. 5. 2025, ve výši 150.000 EUR.		
TOPDOORS s.r.o.	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál mezi Emitentem, jako společníkem a společností TOPDOORS s.r.o., jako společností.	16.600.000,- Kč	Vkladatel
Ing. Pavel Šatný, Ing. Lubomír Břoušek a Ing. David Krubner	Pracovní smlouvy uzavřené mezi členy představenstva Emitenta a právním předchůdcem Emitenta, tj. společností Masonite CZ spol. s.r.o..	/	Zaměstnavatel

8. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

8.1 Obecné informace

- Na základě Zdrojů mimo smluv uvedených v tomto článku Emitent neuzavřel žádné další významné smlouvy mimo běžný rámec podnikání, které by mohly vést ke vzniku závazku Emitenta.

8.2 Finanční smlouvy

- Smlouva o úvěrech až do úhrnné výše 279.600.000 Kč uzavřená mezi Emitentem, jako dlužníkem 1 a Raiffeisenbank a.s., jako věřitelem ze dne 26.5.2021 (A, B, C1, C2), ve znění Dodatku Úvěrové smlouvy č. 1 ze dne 17.3.2022, Dodatku Úvěrové smlouvy č. 2 ze dne 27.6.2023, Dodatku Úvěrové smlouvy č. 3 ze dne 3.9.2024, Dodatku Úvěrové smlouvy č. 4 ze dne 28.4.2025, Dodatku Úvěrové smlouvy č. 5 ze dne 13.4.2026 a Dodatku Úvěrové smlouvy č. 6 ze dne 25.5.2026;**
 - úvěry do výše 559.200.000 Kč;
 - úroková sazba je pohyblivá konstruovaná jako součet sazby PRIBOR pro sjednané úrokové období + marže sjednané v jednotlivých výších dle dílčích úvěrů;
 - dnem konečné splatnosti je v závislosti na úvěrové lince buď 30.7.2028, nebo 30.7.2033;
- („Úvěrová smlouva“).

- **Dohoda o přistoupení k Úvěrové smlouvě uzavřená mezi společností Masonite CZ, spol. s r.o., jako přistupujícím dlužníkem, Emitentem jako dlužníkem 1 a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem, stanovující de přistoupení k 24.7.2021 („Dohoda o přistoupení“).**
- **Smlouva o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/01/09776940 (D) uzavřená mezi Emitentem, jako dlužníkem, a Raiffeisenbank a.s., jako věřitelem, ze dne 5. 4. 2022;**
 - úvěr do výše 376.960 EUR;
 - úroková sazba je pohyblivá, konstruovaná jako součet sazby 1M EURIBOR pro sjednané úrokové období + pevné odchylky ve výši 1,75 % p.a.;
 - dnem konečné splatnosti je 31. 3. 2027;
- **Smlouva o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/03/09776940 (F) uzavřená mezi Emitentem, jako dlužníkem a Raiffeisenbank a.s., jako věřitelem ze dne 2.6.2025;**
 - úvěr do výše 1.400.000 EUR;
 - úroková sazba je pohyblivá konstruovaná jako součet sazby EURIBOR pro sjednané úrokové období + pevné odchylky ve výši 1,75 % p.a.;
 - dnem konečné splatnosti je 28.2.2035;

(„Smlouva o investičním úvěru 1“).
- **Smlouva o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/02/09776940 (E) uzavřená mezi Společností, jako dlužníkem a Raiffeisenbank a.s., jako věřitelem ze dne 28.6.2024;**
 - úvěr do výše 20.000.000 Kč;
 - úroková sazba je pohyblivá konstruovaná jako součet sazby PRIBOR pro sjednané úrokové období + pevné odchylky ve výši 1,35 % p.a.;
 - dnem konečné splatnosti je 30.6.2031;

(„Smlouva o investičním úvěru 2“);
- **Smlouva o úvěru č. 3004014413 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 29.5.2025;**

- jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Superb Combi 2.0 TDI DSG Style, VIN TMBJR9NP9N7028477;
 - výše úvěru činí 483.471,07 Kč;
- **Smlouva o úvěru č. 3004014857 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 15.7.2025;**
 - jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Kodiaq 2.0 TDI DSG Style, VIN TMBJJ9NS3N8053378;
 - výše úvěru činí 572.727,27 Kč;
- **Smlouva o úvěru č. 1004000662 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 13.2.2026;**
 - jejímž předmětem je financování mechanizovaného skladového systému pro skladování rolí HOFIKON;
 - výše úvěru činí 1.999.900,00 Kč;
- **Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 1004000662 uzavřený mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o.;**
 - tímto dodatkem došlo ke změně ujednání o pojištění předmětu financování tak, že nově bylo sjednáno majetkové pojištění v rozsahu kompletní živel a odcizení, přičemž strojní pojištění sjednáno nebylo;
- **Smlouva o úvěru č. 1004000648 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 30.1.2026;**
 - jejímž předmětem je financování vysokozdvížného vozíku STILL RX 60, včetně baterie a nabíječky;
 - výše úvěru činí 1.430.000,00 Kč;
- **Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 1004000648 uzavřený mezi Emitentem a společností Raiffeisen – Leasing, s.r.o. ze dne 27.2.2026;**
 - kterým došlo ke změně ujednání o pojištění předmětu financování tak, že nově bylo sjednáno majetkové pojištění v rozsahu kompletní živel a odcizení, přičemž strojní pojištění nebylo sjednáno;
- **Smlouva o úvěru č. 1004000390 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 21.5.2025;**
 - jejímž předmětem je financování směšovacího zařízení CYCLOMIX Eva, výrobní číslo 25Y1013;
 - výše úvěru činí 1.233.655,00 Kč;
- **Smlouva o úvěru č. 3004016961 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 31.3.2026;**

- o jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Superb Combi 2.0 TDI DSG Sportline, VIN TMBJH8NZ0TC049348;
- o výše úvěru činí 812.353,72 Kč;
- **Smlouva o úvěru č. 3004014969 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 5.8.2025;**
 - jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Superb Combi 2.0 TDI 4x4 DSG Laurin & Klement, VIN TMBLR0NZ0SC061196;
 - výše úvěru činí 967.603,31 Kč;
- **Smlouva o úvěru č. 3004014947 uzavřená mezi Emitentem, jako příjemcem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., jako poskytovatelem ze dne 31.7.2025;**
 - jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Scala 1.0 TSI Selection, VIN TMBER6NW4S3137777;
 - výše úvěru činí 357.421,49 Kč;

(vše výše uvedené dále společně jen jako „**Finanční smlouvy**“).

V souvislosti s Investičním záměrem byla ve Finančních smlouvách identifikována následující zjištění:

Smlouva	Zjištění	Riziko
Úvěrová smlouva	V případě záměru: – změny akcionářské struktury; nebo – změny právní formy; je nutné získat předchozí písemný souhlas s takovým záměrem	<u>Žádné riziko</u> Předchozí písemný souhlas byl získán.
Smlouva o investičním úvěru 1	V případě záměru: – změny akcionářské struktury; nebo – změny právní formy; je nutné získat předchozí písemný souhlas s takovým záměrem	<u>Žádné riziko</u> Předchozí písemný souhlas byl získán.
Smlouva o investičním úvěru 2	V případě záměru: – změny akcionářské struktury; nebo	<u>Žádné riziko</u>

Smlouva	Zjištění	Riziko
	změny právní formy; je nutné získat předchozí písemný souhlas s takovým záměrem	Předchozí písemný souhlas byl získán.

8.3 Smlouvy o poskytnutí veřejné podpory (dotace)

Na základě Zdrojů vyplývá, že Emitent je příjemcem veřejné podpory zejména na základě rozhodnutí vydaných Ministerstvem průmyslu a obchodu, a to ve vztahu k projektům zaměřeným na účast na zahraničních veletrzích, zkoušky výrobků a zvýšení digitální úrovně podniku.

- Emitent je příjemcem veřejné podpory ve formě dotace v maximální výši 147.750 Kč na projekt zaměřený na zkoušky vzduchové neprůzvučnosti jednokřídlových dveří.
- Emitent je dále příjemcem veřejné podpory ve formě dotace v maximální výši 887.475,17 Kč na projekt účasti na zahraničních veletrzích.
- Emitent je dále příjemcem veřejné podpory ve formě dotace v maximální výši 260.914,64 Kč na navazující projekt účasti na zahraničních veletrzích.
- Emitent je dále příjemcem veřejné podpory ve formě dotace v maximální výši 5.794.509,96 Kč na projekt zvýšení digitální úrovně podniku.

Dle sdělení Emitenta mu byla v minulosti dále poskytnuta veřejná podpora ve formě dotací na vzdělávání prostřednictvím Úřadu práce. V souvislosti s těmito dotacemi v současné době probíhá kontrola ze strany finančního úřadu.

Dle sdělení Emitenta mu byla v roce 2022 dále poskytnuta podpora ze strany agentury CzechInvest v souvislosti s účastí na veletrhu v Bělehradě, a to formou účasti na společném stánku s dalšími podniky.

Dle sdělení Emitenta mu v posledních 10 letech nebyly poskytnuty žádné jiné podstatné dotace, investiční pobídky ani jiná forma veřejné podpory, vyjma výše uvedených případů.

Emitent neuvedl žádné skutečnosti, na jejichž základě by mu vznikla povinnost veřejnou podporu zcela nebo zčásti vrátit, s výjimkou případných závěrů vyplývajících z probíhající kontroly ze strany finančního úřadu.

Dle sdělení Emitenta se neúčastnil žádných programů daňových pobídek.

8.4 STROJE A ZAŘÍZENÍ

Na základě Zdrojů Emitenta Emitent vlastní stroje a zařízení významné hodnoty, které má ve svém majetku průběžně evidovány a zařazovány nejméně od roku 2021. Tyto položky tvoří zejména výrobní, skladovací a podpůrné technologické vybavení využívané v provozu Emitenta a zahrnují především:

- Jednostrannou olepovací linku Biesse Stream B, v účetní hodnotě 11.962.415,02 Kč;
- Filtrační jednotku CIPRES CARM GH, v účetní hodnotě 11.690.993,20 Kč;

- Chaotický sklad Winstore 3D K1, v účetní hodnotě 7.768.467,82 Kč;
- COMEC 2 – obráběcí centrum, v účetní hodnotě 7.147.593,29 Kč;
- ROVER B 1667 CNC centrum (Biesse), v účetní hodnotě 7.051.675,62 Kč;
- Dělicí pilu Selco WNTR 6, v účetní hodnotě 6.281.927,19 Kč;
- Rozvaděč ECOGATE II., v účetní hodnotě 3.734.254,49 Kč;
- Širokopásovou brusku Costa S7-TT 1350, v účetní hodnotě 3.494.063,70 Kč;
- IR stanici Omma, v účetní hodnotě 2.906.485,90 Kč;
- Zpětný dopravník BIESSE CVM, v účetní hodnotě 2.641.059,30 Kč;
- Automatickou frézu Stemas, v účetní hodnotě 2.218.168,23 Kč;
- Kaširovací stroj Omma, v účetní hodnotě 2.136.306,69 Kč;
- Sprinklery pro filtr a silo, v účetní hodnotě 2.049.510,00 Kč; a
- Sklad špulek, v účetní hodnotě 2.019.600,00 Kč;
- Laminovací pila FORMEC – OMMA;
- Automatická dělicí pila BIESSE MODEL WNTR 650 4522;
- Vysokozdvizný vozík STILL RX 60, včetně baterie a nabíječky;
- Dělicí pila Gabbiani G2;
- CNC obráběcí centrum Biesse, model rover B 1667;
- Stemas Automatická frézka na ostění zárubní.

9. NEMOVITOSTI

Dle veřejných zdrojů a informací od Emitenta je Emitent vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- **nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 708 pro katastrální území Hruškové Dvory**, obec Jihlava, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, přičemž na tomto listu vlastnictví jsou ve vlastnictví Emitenta evidován pozemek parc. č. 418/1, pozemek parc. č. 418/33, jehož součástí je stavba č.p. 82, výroba, a pozemek parc. č. 418/34; a

Ve vztahu k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta byly identifikovány následující omezení:

- u nemovitostí evidovaných na listu vlastnictví č. 708 pro katastrální území Hruškové Dvory je zapsáno věcné břemeno ve prospěch společnosti EG.D, s.r.o., IČO: 280 85 400, a to k parcelám parc. č. 418/1 a 418/34;
- u nemovitostí evidovaných na listu vlastnictví č. 708 pro katastrální území Hruškové Dvory je zapsáno více zástavních práv smluvních ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, včetně souvisejících závazků nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, jakož i zákaz zcizení a zatížení ve prospěch této společnosti

Ze Zdrojů Emitenta dále vyplývá, že ve vztahu k nemovitostem v katastrálním území Hruškové Dvory bylo vydáno územní rozhodnutí Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, ze dne 12.5.2025, které nabylo právní moci dne 17.6.2025, o umístění stavby „VÝSTAVBA AREÁLU LCHD – JIHLAVA, HRUŠKOVÉ DVORY“. Předmětem tohoto rozhodnutí je umístění nového areálu se skladovací halou s administrativou a související infrastruktury na pozemcích parc. č. 418/1, 418/34, 421/1 a 421/2 v katastrálním území Hruškové Dvory, přičemž územní rozhodnutí se ve vztahu k pozemku parc. č. 418/1 vztahuje pouze k jeho části a po jeho vydání došlo k geometrickému oddělení části tohoto pozemku a jejímu přechodu na společnost LC Hruškové Dvory s.r.o., přičemž dle projektu rozdělení formou odštěpení sloučením ze dne 12. 11. 2025 vyhotoveným Emitentem, jako rozdělovanou společností, a společnostmi 2021 real estate s.r.o. a LC Hruškové Dvory s.r.o., jako nástupnickými společnostmi, pozemek parc. č. 418/46, který přešel na společnost LC Hruškové Dvory s.r.o., vznikl dělením pozemku parc. č. 418/1 na základě geometrického plánu č. 1077-244/2025.

Dále pak ze Zdrojů Emitenta vyplývá, že v rámci zmíněného rozdělení Emitenta formou odštěpení sloučením byla na společnost 2021 real estate s.r.o., jako nástupnickou společnost 1, vyčleněna část jmění Emitenta (specifikovaná v příloze č. 1 uvedeného projektu rozdělení). Součástí této vyčleněné části jmění byly zejména pozemky a stavby evidované na listu vlastnictví č. 917 pro katastrální území Vésky, včetně souvisejících movitých věcí, práv, dluhů, dokumentace a účetních položek. Následně uzavřel Emitent dne 5. 1. 2026 se společností 2021 real estate s.r.o., jako pronajímatelem, nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem nemovitostí v katastrálním území Vésky. Emitent tak nadále užívá nemovitosti, které byly vyčleněny na společnost 2021 real estate s.r.o., na základě nájemního vztahu se spřízněnou osobou.

V souvislosti s financováním rozvoje Emitenta byla mezi Emitentem a společností Raiffeisenbank a.s. uzavřena rovněž smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0001/NCINV/03/09776940 ze dne 2.6.2025, na základě, které bylo sjednáno další zajištění k nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví č. 708 pro katastrální území Hruškové Dvory, a to k zajištění dluhů vznikajících na základě smlouvy o investičním úvěru do celkové výše jistin odpovídajících částce 1.820.000 EUR. Z textu předložené smlouvy dále vyplývá povinnost Emitenta zajistit výmaz dřívějších zástavních práv po jejich zániku.

Z veřejných zdrojů a Zdrojů Emitenta dále vyplývá, že ve vztahu k nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví č. 708 pro katastrální území Hruškové Dvory bylo ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s. zřízeno rovněž zástavní právo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0001/NCINV/01/09776940 ze dne 5. 4. 2022, a to k zajištění dluhů vznikajících na základě smlouvy o investičním úvěru reg. č. SU/0001/NCINV/01/09776940 do celkové výše jistin odpovídajících částce 490.100 EUR.

Na základě prověřených veřejných zdrojů nebyly ke dni zkoumání u výše uvedených listů vlastnictví vyznačeny plomby ani poznámky spornosti.

10. DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ

10.1 OCHRANNÉ ZNÁMKY

Dle veřejných zdrojů a informací od Emitenta je Emitent majitelem následujících ochranných známek:

Číslo přihlášky	Úřad	Druh	Název chráněného předmětu	Stav
149393	ÚPV-ČR	Slovní grafická	TOPDOORS	Platný dokument
607913	ÚPV-ČR	Slovní	DOORMAN	Prozatím ve stavu zveřejněné přihlášky

10.2 PATENTY

Dle veřejných zdrojů a informací od Emitenta není Emitent majitelem žádných patentů či přihlášek patentů.

10.3 UŽITNÉ VZORY

Dle veřejných zdrojů informací od Emitenta není Emitent majitelem žádného užitého vzoru.

10.4 WEBOVÉ STRÁNKY

Webovou doménu Emitenta, konkrétně www.doornite.cz, vlastnila společnost Masonite CZ spol. s r.o., jejímž právním nástupcem je nyní Emitent. Webové stránky provozovány pro Emitentem. Tvorba webových stránek Emitenta, tj. www.doornite.cz byla delegována na společnost YASHICA DIGITAL s.r.o.

10.5 SOFTWARE

Emitent má externí dodavatele na IT služby. Autorská práva k užívaným zdrojovým kódům liší dle softwaru a dodavatele. Emitent níže uvádí své klíčové IT dodavatele:

Emitent využívá software a softwarové produkty třetích osob na základě licenčních smluv, zejména licencí k ERP systému K2, produktům Microsoft a dalším běžně užívaným softwarovým řešením. Dle sdělení Emitenta užívá pouze softwarové produkty třetích osob a sám nevyvinul žádný software. Vyjma těchto standardních licencí k softwarovým produktům třetích osob, užívána žádná další práva duševního vlastnictví třetích osob, která by byla pro činnost Emitenta podstatná.

11. INFORMACE O TRENDECH

Ze Zdrojů Emitenta a z veřejně dostupných informací vyplývá, Emitent nadále akcentuje zejména rozvoj produktových řad s vyšší přidanou hodnotou, podporu B2C distribučních kanálů a rozšiřování nabídky komplexních interiérových řešení. Emitenta následuje především trend designově orientovaných a technicky propracovaných výrobků, zejména ultra matné povrchové úpravy, ocelové a prosklené dveřní systémy, individualizovaná interiérová řešení a produkty reagující na požadavek vyššího světelného komfortu a variability interiéru.

Ze Zdrojů Emitenta dále vyplývá trend podpory odbytu prostřednictvím produktových inovací, rozvoje zákaznické nabídky a marketingových aktivit, včetně prezentace výrobků prostřednictvím odborných seminářů, webinářů a inspirativního obsahu. Emitent spatřuje další růstový potenciál zejména v rozvoji B2C distribučních kanálů, včetně značky TOPDOORS, a v dalším rozšiřování produktových řad s vyšší přidanou hodnotou.

Z dostupných Zdrojů však nevyplývají konkrétní informace o významných změnách ve výrobních objemech, stavu zásob, vývoji nákladů ani o systematických změnách prodejních cen. Stejně tak ze Zdrojů nevyplývají konkrétní známé trendy, nejistoty, požadavky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít samostatně nebo v souhrnu významný nepříznivý vliv na vyhlídky Emitenta alespoň pro běžný finanční rok, s výjimkou obecných tržních faktorů souvisejících s vývojem stavební aktivity, konkurenčním prostředím a investičními potřebami spojenými s dalším rozvojem podnikání Emitenta.

PŘÍLOHA Č. 1: ROZSAH, PŘEDPOKLADY A VÝHRADY

Při přípravě této Zprávy jsme vycházeli výlučně z dokumentů poskytnutých ze strany Emitenta ve virtuálním úložišti („**Data Room**“) v souvislosti s právními otázkami přímo souvisejícími s Českou republikou, které nám byly poskytnuty do Data Room v souvislosti se sepsáním Zprávy. Seznam dokumentů, které byly revidovány v rámci Due Diligence, tvoří Přílohu č. 3 této Zprávy. Při vytvoření této Zprávy jsme dále použili informace a odpovědi získané během Due Diligence v rámci komunikace se zástupci Emitenta, a to hlavně odpovědi zástupců Emitenta na Dotazník, který tvoří Přílohu č. 2 této Zprávy.

Tato Zpráva a zjištění v ní obsažená se opírají výhradně o informace z Data Roomu a o informace dostupné z Veřejných Zdrojů. Není-li v této Zprávě výslovně uvedeno jinak, další informace vztahující se k Emitentovi nebyly prozkoumány.

Není-li v této Zprávě uvedeno jinak, vycházeli jsme také z předpokladu, že všechny kopie dokumentů, včetně nepodepsaných kopií, jsou pořízeny řádně a jsou úplné a shodují se s originály předmětných dokumentů.

Zpráva je založena na následujících předpokladech a je podmíněna níže uvedenými výhradami:

- Zpráva popisuje a zahrnuje právní otázky identifikované na základě naší revize Veřejných Zdrojů a Zdrojů Emitenta.
- Předmětem této Zprávy nebylo hodnocení správnosti Investičního záměru a souvisejícího procesu a dokumentace.
- Záležitosti obchodní, finanční, analytické a technické povahy nebyly předmětem našeho přezkoumání a nejsou zahrnuty ve Zprávě.
- Zpráva vychází z předpokladu, že informace z Veřejných Zdrojů a Zdrojů Emitenta jsou úplné, přesné a správné, a že neexistují žádné jiné dokumenty týkající se právních vztahů, které jsme přezkoumali, pokud není ve Zprávě uvedeno jinak. Dále vycházíme z předpokladu, že podpisy na právních dokumentech jsou pravé a byly napsány osobami oprávněnými právně zavazovat Emitenta, resp. jinými osobami uvedenými v těchto dokumentech. Dále předpokládáme, že právní dokumenty, které byly předloženy bez podpisů, byly podepsány osobami oprávněnými právně zavazovat Emitenta, resp. jinými osobami uvedenými v těchto dokumentech, podepsané ve znění, jak nám byly předloženy.
- Zpráva není komplexním právním stanoviskem k jednotlivým záležitostem v ní popsáním a nenahrazuje potřebná právní stanoviska nebo poradenství k jednotlivým právním otázkám v ní popsáním. Účelem této Zprávy není poskytnout komplexní a konečné řešení právních otázek, ale identifikovat oblasti potenciálních právních problémů, které je třeba dále podrobněji řešit před samotnou realizací Investičního projektu.

Due Diligence byl ukončen dne 30. září 2026. Zpráva proto vychází z informací, které nám byly poskytnuty k tomuto datu, a neobsahuje žádné záležitosti ani informace, které se staly známými nebo nám byly poskytnuty po tomto datu.

PŘÍLOHA Č. 2: ZÁKLADNÍ INFORMACE O EMITENTOVÍ

Obchodní firma	DOORNITE a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava
Zapsaná	v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 9254
IČO	097 76 940
Datum vzniku	23. 12. 2020
Předmět činnosti	Správa vlastního majetku
Předmět podnikání	a) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů činností: – zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků; – velkoobchod a maloobchod; – poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; – nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; – služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; b) truhlářství, podlahářství; c) malířství, lakýrnictví, natěračství; d) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.
Základní kapitál	2.000.000 Kč

Akcie	800 000 kusů akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 2,50 Kč každá
Jediný akcionář	2021 investment a.s., se sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 218 37 121, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28982
Statutární orgán – představenstvo	1. Ing. Pavel Šatný, datum narození 2. 3. 1970, bytem Betlémská 280/5, 390 01 Tábor, člen představenstva A; 2. Ing. Lubomír Broušek, datum narození 23. 11. 1976, bytem č.p. 293, 582 53 Štoky, člen představenstva B; a 3. Ing. David Krubner, datum narození 20. 6. 1972, bytem Na Slatince 3279/3, Záběhlice, 106 00 Praha 10, člen představenstva B.
Kontrolní orgán – dozorčí rada	1. Ing. Lumír Füllsack, datum narození 5. 4. 1970, bytem U Farmy 188, 417 63 Žalany; a 2. Přemysl Papp, datum narození 9. 9. 1993, bytem sídl. U Cukrovaru 1081, 278 01 Kralupy nad Vltavou.
Jednání a podepisování za Emitenta	Emitenta zastupuje ve všech záležitostech společně člen představenstva A spolu s jedním členem představenstva B. Podepisování za Emitenta se děje tak, že podepisující členové představenstva připojí svůj podpis k nadepsané nebo vytištěné obchodní firmě Emitenta.

PŘÍLOHA Č. 3: ZDROJE EMITENTA

- **DATA ROOM**

- Nájemní smlouva na nemovitosti v k.ú. Věsky uzavřená mezi společností 2021 real estate s.r.o. a Emitentem ze dne 5.1.2026
- Smlouva o nekomitovaném úvěru uzavřená mezi Emitentem a TOPDOORS s.r.o. ze dne 2.9.2022
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o nekomitovaném úvěru uzavřený mezi Emitentem a TOPDOORS s.r.o. ze dne 13.12.2023
- Dodatek č. 3 ke smlouvě o nekomitovaném úvěru uzavřený mezi Emitentem a TOPDOORS s.r.o. ze dne 1.12.2025
- Rozhodnutí o povinnosti vkladu dodatečných plateb přijaté jediným společníkem společnosti DOORNITE d.o.o. Beograd dne 10. 3. 2023 – dodatečná platba ve výši 100.000 EUR, splatná nejpozději do 31. 12. 2023
- Rozhodnutí o povinnosti vkladu dodatečných plateb přijaté jediným společníkem společnosti DOORNITE d.o.o. Beograd dne 5. 10. 2023 – dodatečná platba ve výši 50.000 EUR, splatná nejpozději do 31. 12. 2024
- Rozhodnutí o povinnosti vkladu dodatečných plateb přijaté jediným společníkem společnosti DOORNITE d.o.o. Beograd dne 11. 3. 2024 – dodatečná platba ve výši 100.000 EUR, splatná nejpozději do 31. 12. 2025
- Rozhodnutí o povinnosti vkladu dodatečných plateb přijaté jediným společníkem společnosti DOORNITE d.o.o. Beograd dne 28. 11. 2024 – dodatečná platba ve výši 150.000 EUR, splatná nejpozději do 31. 12. 2025
- Rozhodnutí o povinnosti vkladu dodatečných plateb přijaté jediným společníkem společnosti DOORNITE d.o.o. Beograd dne 14. 5. 2025 – dodatečná platba ve výši 150.000 EUR, splatná nejpozději do 31. 12. 2026
- Pracovní smlouva uzavřená mezi společností Masonite CZ spol. s r.o. a Ing. Pavlem Šatným ze dne 1. 9. 2015
- Dodatek k pracovní smlouvě uzavřený mezi společností Masonite CZ spol. s r.o. a Ing. Pavlem Šatným ze dne 30. 11. 2016
- Pracovní smlouva uzavřená mezi společností Masonite CZ spol. s r.o. a Ing. Lubomírem Břouškem ze dne 27. 6. 2016
- Pracovní smlouva uzavřená mezi společností Masonite CZ spol. s r.o. a Ing. Davidem Krubnerem ze dne 1. 4. 2016
- Dohoda o zpětném odběru odřezků uzavřená mezi Masonite CZ spol. s r.o. a Dřevozpracujícím družstvem Lukavec ze dne 17. 12. 2018, jejímž předmětem je zpětný odběr nespotebovaných částí výrobků, zejména odřezků laminovaných desek, pilin, hoblin a dalších dřevěných zbytků
- List obchodních podmínek – příloha rámcové kupní smlouvy uzavřený mezi společností STAVMAT STAVEBNINY a.s. a ze dne 22. 5. 2024
- Příloha k rámcové dodavatelské dohodě uzavřená mezi společností OBI Česká republika s.r.o. a Emitentem, účinná od 1.1. 2022

- Rámcová kupní smlouva uzavřená mezi Emitentem a společností HOBES, spol. s r.o. ze dne 1.1. 2026, o budoucích dodávkách zboží ze sortimentu prodávajícího
- Rámcová kupní smlouva uzavřená mezi Masonite CZ spol. s r.o. a společností SILVANEX CZ, s.r.o. ze dne 13.12.2019, o budoucích dodávkách lepených vlysů
- Rámcová kupní smlouva uzavřená mezi Masonite CZ spol. s r.o. a společností MPL TRADING spol. s r.o., účinná od 2.1.2017
- Rámcová smlouva o spolupráci / rámcová zásílatelská smlouva uzavřená mezi Emitentem a Davidem Urbánkem, s účinností od 1.1. 2025, o dlouhodobé spolupráci při zajišťování dopravy zásilek v České republice, na Slovensku a na vybraných mezinárodních trasách
- Rámcová smlouva uzavřená mezi Masonite CZ spol. s r.o. a společností Theurl Leimholzbau GmbH ze dne 4.11.2020, o dodávkách cinkovaných smrkových vlysů a hranolů pro období od 1.1.2021 do 31.12.2021
- Rámcová zmluva o predaji a kúpe tovaru uzavřená mezi společností STAVMAT STAVEBNINY, s.r.o. a Emitentem
- Sdělení Městského úřadu Uherské Hradiště o nabytí právní moci rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 1.4.2025
- Seznam obchodních podmínek / rámcová smluvní dohoda uzavřená mezi společností BAUHAUS k.s. a Emitentem, podepsaná za Emitenta dne 3.2.2025 a za společnost BAUHAUS k.s. dne 28.2.2025 – dodací, platební a bonusové podmínky dodávek zboží, včetně dalších rámcových kondic a souvisejících práv a povinností smluvních stran
- Smlouva o budoucí kupní smlouvě uzavřená mezi společností CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o. a společností 2021 real estate s.r.o. ze dne 27.10.2024

- Smlouva o dílo č. 2023028 na dodávku projekčních prací na stavbu „výstavba skladové haly DOORNITE – Jihlava, Hruškové Dvory mezi Emitentem a společností Atelier AJV s.r.o.
- Smlouva o sdružených dodávkách elektřiny č. 1295739044 uzavřená mezi Emitentem a společností ČEZ ESCO, a.s. ze dne 3.6.2024, o sdružených dodávkách elektřiny do odběrných míst Emitenta
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi Pavlem Hübnerem a Michalem Mühlpachrem ze dne 24.3.2022 – vč. ověřovací doložky
- Smlouva příkazní č. 2023028 na dodávku projekčních prací na stavbu „výstavba skladové haly DOORNITE – Jihlava, Hruškové Dvory mezi Emitentem a společností Atelier AJV s.r.o.
- Územní rozhodnutí stavebního úřadu Magistrátu města Jihlavy o umístění stavby „výstavby areálu LCHD – Jihlava, Hruškové Dvory“ ze dne 12. 5. 2025
- Zápis z jednání valné hromady Emitenta ze dne 19.6.2024, jehož předmětem je schválení účetní závěrky za rok 2023, vzetí na vědomí hospodářského výsledku za rok 2023, rozhodnutí o převedení zisku na účet nerozděleného zisku minulých let a určení auditora pro rok 2024
- Zápis z jednání valné hromady Emitenta ze dne 19.6.2023, jehož předmětem je schválení účetní závěrky za rok 2022, vzetí na vědomí hospodářského výsledku za rok 2022, rozhodnutí o převedení zisku na účet nerozděleného zisku minulých let a určení auditora pro rok 2023
- Zápis z jednání valné hromady Emitenta ze dne 21.6.2022, jehož předmětem je schválení účetní závěrky za rok 2021, vzetí na vědomí hospodářského výsledku za rok 2021, rozhodnutí o převedení zisku na účet nerozděleného zisku minulých let a určení auditora pro rok 2022

- Zápis z jednání valné hromady společnosti Emitenta ze dne 9.7.2025, jehož předmětem je schválení účetní závěrky za rok 2024, vzetí na vědomí hospodářského výsledku za rok 2024, rozhodnutí o převedení zisku na účet nerozděleného zisku minulých let, určení auditora pro rok 2025 a určení auditora k ověření zahajovací rozvahy k 1.1.2025 v souvislosti s rozdělením společnosti formou odštěpení
- Zápis z jednání valné hromady Emitenta ze dne 31.1.2026
- Zvláštní dohoda „25 Jahre BAUHAUS Kroatien“ uzavřená mezi společnostmi BAUHAUS – ZAGREB k.d. a Emitentem ze dne 25.11.2024 Dodatek č. 4 k pojistné smlouvě č. 1672919215 uzavřený mezi společnostmi Generali Česká pojišťovna a.s. a Emitentem s účinností od 1.9.2025 – změna podmínek pojištění majetku Allrisks, včetně okruhu pojištěných osob, rozsahu pojištěného majetku, pojištění přerušení provozu a výše pojistného
- Rozhodnutí o poskytnutí dotace č. j. MPO 26001/23/61200 vydané Ministerstvem průmyslu a obchodu ve prospěch Emitenta na základě žádosti přijaté dne 12. 12. 2022 – poskytnutí dotace na projekt „Zkoušky vzduchové neprůzvučnosti jednokřídlových dveří DOORNITE s.r.o.“ v maximální výši 147.750 Kč
- Rozhodnutí o poskytnutí dotace č. j. MPO 56283/24/61400 vydané Ministerstvem průmyslu a obchodu ve prospěch Emitenta na základě žádosti přijaté dne 27.10.2023 – poskytnutí dotace na projekt „Účast společnosti DOORNITE s.r.o. na zahraničních veletrzích“ v maximální výši 887.475,17 Kč
- Rozhodnutí o poskytnutí dotace č. j. MPO 63608/25/21600 vydané Ministerstvem průmyslu a obchodu ve prospěch Emitenta na základě žádosti přijaté dne 12.11.2024 – poskytnutí dotace na projekt „Zvýšení digitální úrovně ve společnosti DOORNITE s.r.o. (Digitální podnik – Výzva I.)“ v maximální výši 5.794.509,96 Kč
- Rozhodnutí o poskytnutí dotace č. j. MPO 83869/2025 vydané Ministerstvem průmyslu a obchodu ve prospěch Emitenta na základě žádosti přijaté dne 25. 11. 2024 – poskytnutí dotace na projekt „Účast společnosti DOORNITE s.r.o. na zahraničních veletrzích II“ v maximální výši 260.914,64 Kč
- Dohoda o přistoupení k Úvěrové smlouvě uzavřená mezi společnostmi Masonite CZ, spol. s r.o., Emitentem a Raiffeisenbank a.s., stanovující den přistoupení k 24. 7. 2021
- Smlouva o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/01/09776940 (D) uzavřená mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 5.4.2022
- Dodatek č. 1 o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/01/09776940 (D) ze dne 27.6. 2023
- Smlouva o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/02/09776940 (E) uzavřená mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 28.6.2024
- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0001/NCINV/02/09776940 uzavřená mezi Emitentem, jako zástavcem a Raiffeisenbank a.s., jako zástavním věřitelem, ze dne 28.6.2024 (k úvěru E)
- Dohoda o uplatnění vyplňovacího práva směnečného č. SP/0001/NCINV/02/09776940 mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 28.6.2024 (k úvěru E)
- Zápis z jednání valné hromady Emitenta ze dne 2.9.2024, jehož předmětem je schválení podmínek, uzavření a plnění smlouvy o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/02/09776940 (k úvěru E)
- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0001/NCINV/02/09776940 a související transakční dokumenty (k úvěru E)

- Smlouva o dílo E-2024-001 uzavřena mezi Emitentem a HOFMAN SYSTEMS s.r.o. (k předmětu financování z úvěru E)
- Smlouva o investičním úvěru č. SU/0001/NCINV/03/09776940 (F) uzavřená mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 2.6.2025
- Dohoda o uplatnění vyplňovacího práva směnečného č. SP/0001/NCINV/03/09776940 mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 2.6.2025 (k úvěru F)
- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0001/NCINV/03/09776940 uzavřená mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 2.6.2025 (k úvěru F)
- Smlouva o úvěrech až do úhrnné výše 279.600.000 Kč uzavřená mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 26.5.2021 (A, B, C1, C2 – „Úvěrová smlouva“)
- Dohoda o uplatnění vyplňovacího práva směnečného mezi Emitentem, pane Ing. Pavlem Šatným, panem Ing. Lubomírem Břouškem, panem Ing. Davidem Krubnerem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 26. 5. 2021
- Dohoda o uplatnění vyplňovacího práva směnečného č. SP/0001/NCRAM/01/14339471 mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 27.6.2023 (k Úvěrové smlouvě)
- Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám č. ZPPS/0001/NCRAM/01/14339471 uzavřená mezi Emitentem, jako zástavcem, a Raiffeisenbank a.s., jako zástavním věřitelem, ze dne 27.6.2023 (k Úvěrové smlouvě)
- Dodatek č. 1 smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám č. ZPPS/0001/NCRAM/01/14339471 ze dne 28.6. 2024
- Dodatek č. 2 smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám č. ZPPS/0001/NCRAM/01/14339471 ze dne 2.6.2026
- Dodatek Úvěrové smlouvy č. 3 ze dne 3.9.2024

- Dodatek Úvěrové smlouvy č. 4 ze dne 28.4.2025
- Rozhodnutí statutárního orgánu Emitenta o schválení transakční dokumentace o navýšení úvěru C2 k 31.3.2026 v Úvěrové smlouvě ze dne 25.4.2025 (k Dodatku č. 4)
- Dodatek Úvěrové smlouvy č. 5 ze dne 13.4.2026
- Zápis z jednání valné hromady Emitenta ke schválení podmínek, uzavření a plnění finančních dokumentů ze dne 31.3.2026 (k Dodatku č. 5)
- Dodatek Úvěrové smlouvy č. 6 ze dne 25.5.2026
- Dodatek Úvěrové smlouvy č. 1 ze dne 17.3.2022
- Dodatek Úvěrové smlouvy č. 2 ze dne 27.6.2023
- Dohoda o zrušení dohody uplatnění vyplňovacího práva směnečného. ze dne 26.5.2021 mezi Emitentem, panem Ing. Pavlem Šatným, panem Ing. Lubomírem Břouškem, panem Ing. Davidem Krubnerem a Raiffeisenbank a.s. ze dne 3.9.2024
- Smlouva o úvěru č. 1004000390 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 21.5.2025, jejímž předmětem je financování směšovacího zařízení CYCLOMIX Eva, výrobní číslo 25Y1013
- Smlouva o úvěru č. 1004000648 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 30.1.2026, jejímž předmětem je financování vysokozdvizného vozíku STILL RX 60, včetně baterie a nabíječky,
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 1004000648 uzavřený mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 27.2.2026, včetně splátkového kalendáře ze dne 30.1.2026
- Smlouva o úvěru č. 1004000662 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 13.2.2026, jejímž předmětem je financování mechanizovaného skladového systému pro skladování rolí HOFIKON,

- Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 1004000662 uzavřený mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o., včetně splátkového kalendáře ze dne 16.2.2026
- Smlouva o úvěru č. 3004014413 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 29.5.2025, jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Superb Combi 2.0 TDI DSG Style, VIN TMBJR9NP9N7028477, včetně splátkového kalendáře ze dne 29.5.2025
- Smlouva o úvěru č. 3004014857 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 15.7.2025, jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Kodiaq 2.0 TDI DSG Style, VIN TMBJJ9NS3N8053378, včetně splátkového kalendáře ze dne 15.7.2025
- Smlouva o úvěru č. 3004014947 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 31.7.2025, jejímž

předmětem je financování vozidla ŠKODA Scala 1.0 TSI Selection, VIN TMBER6NW4S3137777, včetně splátkového kalendáře ze dne 31.7.2025

- Smlouva o úvěru č. 3004014969 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 5.8.2025, jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Superb Combi 2.0 TDI 4x4 DSG Laurin & Klement, VIN TMBLR0NZ0SC061196, včetně splátkového kalendáře ze dne 5.8.2025
- Smlouva o úvěru č. 3004016961 uzavřená mezi Emitentem a společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. ze dne 31.3.2026, jejímž předmětem je financování vozidla ŠKODA Superb Combi 2.0 TDI DSG Sportline, VIN TMBJH8NZ0TC049348, včetně splátkového kalendáře ze dne 30.3.2026

ZDROJE EMITENTA MIMO DATAROOM

- Dohoda o poskytnutí nepeněžitěho vkladu akcionářem mimo základní kapitál mezi Ing. Pavlem Šatným a 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026 (včetně souhlasu manželky)
- Dohoda o poskytnutí nepeněžitěho vkladu akcionářem mimo základní kapitál mezi Ing. Lubomírem Brouškem a 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026 (včetně souhlasu manželky)
- Dohoda o poskytnutí nepeněžitěho vkladu akcionářem mimo základní kapitál mezi Ing. Davidem Krubnerem a 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026 (včetně souhlasu manželky)
- Dohoda o poskytnutí nepeněžitěho vkladu akcionářem mimo základní kapitál mezi Ing. Lumírem Füllsackem a 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026

- Dohoda o poskytnutí nepeněžitěho vkladu akcionářem mimo základní kapitál mezi společností Ecoplanet s. r. o. a 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi Ing. Davidem Krubnerem a společností 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi Ing. Lubomírem Brouškem a společností 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi Ing. Lumírem Füllsackem a společností 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi Ing. Pavlem Šatným a společností 2021 investment a.s. ze dne 21.5.2026

- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi společnostmi Ecoplanet s. r. o. a společností 2021 investment a.s. ze dne 21. 5. 2026
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi společnostmi H&P Corporate Services SE a Ing. Pavlem Šatným ze dne 17.5.2021 – podíl o velikosti 36 %
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi společnostmi H&P Corporate Services SE a Ing. Lubomírem Břouškem ze dne 17.5.2021 – podíl o velikosti 12 %
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi společnostmi H&P Corporate Services SE a Ing. Davidem Krubnerem ze dne 17.5.2021 – podíl o velikosti 12 %
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi společnostmi H&P Corporate Services SE a Ing. Lumírem Füllsackem ze dne 17. 5. 2021 – podíl o velikosti 10 %
- Smlouva o převodu obchodního podílu mezi společnostmi H&P Corporate Services SE a společností Ecoplanet s. r. o. ze dne 17.5.2021 – podíl o velikosti 30 %
- Vzdání se zajištění k podílům ze dne 27. 5. 2026 mezi společnostmi Raiffeisenbank a.s., společností 2021 investment a.s. a Emitentem

- Zápis z jednání valné hromady Emitenta ze dne 21.5.2026 – schválení převodu podílu
- Znalecký posudek č. 592-30/2026 ze dne 18.5.2026, vypracovaný společností Forvis Mazars Consulting s.r.o., se sídlem Pod dráhou 1637/4, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 649 44 379, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 42634, znalecká kancelář v oboru ekonomika
- Zápis z jednání valné hromady 2021 investment a.s. schválení nabytí podílu na Emitentovi, projednání střetů zájmu členů voleného orgánu
- Zápis ze zasedání správní rady 2021 investment a.s. k projednání střetů zájmu členů voleného orgánu
- Oznámení Emitenta o uložení projektu změny právní formy do sbírky listin a upozornění věřitelů, zaměstnanců a společníků na jejich práva
- Projekt změny právní formy Emitenta ze dne 26.5.2026
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav LV 708 v k. ú. Hruškové Dvory k datu 23. 6. 2026
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav LV 917 v k. ú. Věsky k datu 24. 1. 2024
- Informace čerpané z Veřejných zdrojů