

UNIJNÍ EMISNÍ PROSPEKT PRO RŮST

DOORNITE a.s.

se sídlem Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava, IČO: 097 76 940, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 127132 („**Emitent**“).

Tento unijní emisní prospekt pro růst („**Prospekt**“) je připraven pro účely veřejné nabídky až 200.000 ks nově vydávaných akcií Emitenta, v zaknihované podobě ve formě na jméno a jmenovité hodnotě jedné akcie 2,50 Kč („**Nabízené akcie**“).

Nabízené akcie budou vydány na základě rozhodnutí jediného akcionáře Emitenta ze dne 30. 9. 2026. Emitent zamýšlí požádat o přijetí všech akcií Emitenta („**Akcie**“) k obchodování na trhu Start Market organizovaném Burzou cenných papírů Praha, a.s. („**BCPP**“). Žádost bude směřovat k tomu, aby Akcie byly přijaty k obchodování na trhu Start Market po vydání Nabízených akcií a připsání Nabízených akcií na majetkové účty jednotlivých investorů. Předpokládaným datem přijetí Akcií k obchodování na trhu Start Market je 23. 10. 2026. Trh Start Market je provozován BCPP jako součást mnohostranného obchodního systému a není regulovaným trhem ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**ZPKT**“).

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Nabízených akcií. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kap. 2 tohoto Prospektu. Emitent bude nabízet Nabízené akcie investorům v České republice. Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Nabízených akcií jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt nebyl povolen ani schválen jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky („**ČNB**“).

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j.: 2026/164606/CNB/650 ze dne 1. 10. 2026, které nabylo právní moci dne 2. 10. 2026. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení**“), a dalšími příslušnými právními předpisy,¹ tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 24. 9. 2026 a pozbude platnosti dne 2. 10. 2027. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Akcií a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, uvede Emitent bez zbytečného odkladu v dodatku Prospektu. Každý takový dodatek k Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy. Povinnost doplnit Prospekt v případech uvedených v tomto odstavci, se po pozbytí platnosti Prospektu neuplatní.

Tento Prospekt a veškeré dokumenty, které do něj jsou zahrnuté odkazem, budou k dispozici na internetových stránkách Emitenta: <https://doornite.cz/pro-investory/> v sekci *Pro investory*.

¹ Zejm.:

Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004.

Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatky prospektu a oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301.

Tento Prospekt a veškeré dokumenty, které do něj jsou zahrnuté odkazem, budou rovněž k dispozici k fyzickém nahlédnutí v sídle Emitenta: Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava.

OBSAH

1. SHRUTÍ	4
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	10
2.1 HLAVNÍ RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S PODNIKÁNÍM EMITENTA JSOU NÁSLEDUJÍCÍ:	10
2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K AKCIÍM	18
3. ÚDAJE O EMITENTOVÍ	19
4. PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU	20
4.1 PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI	20
4.2 PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU	21
5. STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ	21
5.1 STRATEGIE RŮSTU A CÍLE	21
5.2 HLAVNÍ ČINNOSTI A TRHY	22
5.3 INVESTICE	30
5.4 PROGNOZY NEBO ODHAD ZISKU	31
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	40
6.1 ORGANIZAČNÍ DIAGRAM	40
7. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	41
7.1 ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA	41
8. FINANČNÍ ÚDAJE	44
8.1 FINANČNÍ VÝKAZY	44
8.2 ÚČETNÍ STANDARDY	47
8.3 AUDIT FINANČNÍCH ÚDAJŮ	48
8.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA	48
8.5 PRO FORMA FINANČNÍ ÚDAJE	48
9. POLITIKA V OBLASTI DIVIDEND	48
9.1 HISTORICKÁ VÝPLATA DIVIDEND A PODÍLŮ NA ZISKU	48
10. PODROBNOSTI O NABÍDCE NEBO PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	49
10.1 PODMÍNKY NABÍDKY	49
10.2 PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ	50
10.3 STANOVENÍ CEN	51
10.4 UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ	52
10.5 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	53
11. ZÁKLADNÍ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH	53
11.1 PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ	53
12. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ	56
13. PROHLÁŠENÍ O PROVOZNÍM KAPITÁLU	57
14. STŘETY ZÁJMŮ	57
15. ŘEDĚNÍ A DRŽBA AKCIÍ PO EMISI	57
16. DOSTUPNÉ DOKUMENTY	57
16.1 PROHLÁŠENÍ O NAHLÍŽENÍ DO DOKUMENTŮ	57
17. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU V SOULADU S ČL. 19 NAŘÍZENÍ 2017/1129	57

1. SHRNU TÍ

ODDÍL 1 ÚVOD

Akcie	Akcie v zaknihované podobě ve formě na jméno a jmenovité hodnotě 2,50 Kč, ISIN: CZ1008003421, ticker symbol po předpokládaném přijetí na trh Start Market: DOOR (Akcie) vydávané Emitentem po datu vyhotovení tohoto unijního emisního prospektu pro růst (Prospekt)
Emitent a jeho skupina	Emitentem je společnost DOORNITE a.s., se sídlem Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava, IČO: 097 76 940, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 127132, LEI kód: 3157000FAHX3RHMNPZ14. Emitent vznikl dne 23. prosince 2020. Dne 18. května 2021 došlo ke změně obchodní firmy na DOOR INVESTMENT s.r.o. S právními účinky ke dni 31. 12. 2021 pak došlo k fúzi sloučením, na základě, níž Emitent získal obchodní firmu DOORNITE s.r.o. S právními účinky ke dni 31. 12. 2025 pak dále došlo k rozdělení odštěpením sloučením, na jehož základě Emitent odštěpil část svého jmění na nástupnické společnosti 2021 real estate s.r.o. a LC Hruškové Dvory s.r.o. V důsledku tohoto odštěpení přešly na společnost 2021 real estate s.r.o. nemovité věci v katastrálním území Věsky, obec Uherské Hradiště, a další vymezený majetek; následně byla ke dni 5. 1. 2026 uzavřena nájemní smlouva, na jejímž základě společnost 2021 real estate s.r.o. pronajala tyto nemovitosti a další vymezené movité věci zpět Emitentovi. V roce 2026 došlo ke změně právní formy Emitenta na akciovou společnost, kdy Emitent získal svou stávající obchodní firmu DOORNITE a.s. Kontaktní adresa Emitenta je shodná s adresou jeho sídla. Internetové stránky Emitenta jsou https://www.doornite.cz/, e-mailová adresa: info@doornite.cz, telefonní číslo: + 420 724 015 326.
Schválení prospektu	Tento Prospekt schválila Česká národní banka (ČNB), Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, tel.: 224 411 111, e-mail: podatelna@cnb.cz
Datum schválení	Tento Prospekt byl schválen dne 1. 10. 2026, rozhodnutím ČNB č. j.: 2026/164606/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2026/00448/CNB/653, které nabylo právní moci dne 2. 10. 2026.
Upozornění	Emitent prohlašuje, že: (a) shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek; (b) investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část; (c) v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení; a (d) občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.

ODDÍL 2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

Kdo je Emitentem Akcií?

Emitent je akciovou společností se sídlem v České republice, která se při své činnosti řídí českými právními předpisy a přímo použitelnými předpisy Evropské unie, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem činnosti Emitenta je zejména zpracování dřeva a výroba dřevěných výrobků, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, truhlářství a podlahářství.

Hlavní činností Emitenta je zpracování dřeva, výroba dřevěných výrobků a související služby.

Emitent vznikl dne 23. prosince 2020 jako společnost s ručením omezeným. V roce 2021 byla obchodní firma emitenta změněna na DOOR INVESTMENT s.r.o. S právními účinky ke dni 31. 12. 2021 pak došlo k fúzi sloučením, na základě, níž Emitent získal obchodní firmu DOORNITE s.r.o.

S právními účinky ke dni 31. 12. 2025 pak dále došlo k rozdělení odstěpením sloučením, na jehož základě Emitent odstěpil část svého jmění na nástupnické společnosti 2021 real estate s.r.o. a LC Hruškové Dvory s.r.o.; následně byla ke dni 5. 1. 2026 uzavřena nájemní smlouva, na jejímž základě společnost 2021 real estate s.r.o. pronajala odstěpené nemovitosti a další vymezené movité věci zpět Emitentovi.

V roce 2026 pak došlo ke změně právní formy Emitenta na akciovou společnost, kdy Emitent získal svou stávající obchodní firmu DOORNITE a.s. Srovnávací údaje roku 2024 v připravené účetní závěrce proto zachycují stav jmění Emitenta ještě před tímto odstěpením a meziroční srovnatelnost finančních údajů není plně zachována.

Emitent má jediného akcionáře, kterým je 2021 investment a.s. („**Hlavní akcionář**“), který drží 100 % akcií Emitenta.

Ovládajícími osobami Emitenta jsou prostřednictvím Hlavního akcionáře Pavel Šatný, Lubomír Břoušek a David Krubner jednající ve shodě na základě akcionářské dohody.

Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta za období kalendářního roku 2025 a za první pololetí roku 2026. Údaje za rok 2025 vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta k 31. 12. 2025. Údaje za první pololetí roku 2026 nebyly auditovány ani předmětem přezkumu auditora.

Rozvaha (údaje v tis. Kč)

ROZVAHA – Aktiva v tis. Kč	H1/2026	2025	2024
AKTIVA CELKEM	573 953	542 508	522 261
Dlouhodobý nehmotný majetek	9 876	9 139	9 138
Dlouhodobý hmotný majetek	287 794	291 642	298 473
Dlouhodobý finanční majetek	18 897	15 605	9 421
Oběžná aktiva	255 874	225 505	204 630
PASIVA CELKEM	573 953	542 508	522 261
Vlastní kapitál	246 675	231 215	233 449
Cizí zdroje	324 771	308 786	288 812
Rezervy	10 363	7 585	7 314
Závazky	314 408	301 201	281 498
Krátkodobé závazky	186 175	156 218	145 475

Výkaz zisku a ztráty (údaje v tis. Kč)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	H1/2026	H1/2025	2025	2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	298 467	250 826	515 461	468 959
Tržby za prodej zboží	22 764	25 920	50 884	34 070
Výkonová spotřeba	211 722	188 692	377 882	334 409
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-8 734	-3 122	7 799	-5 738
Aktivace (-)	0	0	0	0
Osobní náklady	71 391	64 115	127 952	116 268
Úpravy hodnot v provozní oblasti	19 617	12 705	26 796	29 205
Ostatní provozní výnosy	2 506	1 820	6 073	5 617
Ostatní provozní náklady	6 170	3 866	6 887	7 160
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	23 571	12 310	25 102	27 342
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-3 462	-2 471	-4 615	-6 332
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	20 109	9 839	20 487	21 010
Daň z příjmů	3 031	2 483	4 454	4 602
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	17 078	7 356	16 033	16 408

Emitent prohlašuje, že nedošlo od konce účetního období 2025 k žádné významné změně v jeho finanční pozici.

Výrok auditora pro auditovanou účetní závěrku roku 2025 zní:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DOORNITE s.r.o. k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

Riziko zadluženosti a úrokové riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Emitent financuje svou činnost ve významné míře cizími zdroji. Pokud provozní cash flow nepostačí k obsluze dluhu nebo se Emitentovi nepodaří refinancovat úvěry či po zániku stávajících zajišťovacích swapů sjednat srovnatelně výhodné úrokové podmínky, hrozí zesplatnění úvěrů, uplatnění zajištění a růst úrokových nákladů se snížením zisku.
Riziko cyklického vývoje stavebnictví a makroekonomické prostředí	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Poptávka po výrobcích Emitenta je odvozena od vývoje stavebnictví a citlivá na makroekonomický vývoj. Zpomalení ekonomiky nebo růst úrokových sazeb by vedly k poklesu poptávky, horšímu využití výrobních kapacit a poklesu marží a zisku Emitenta.
Riziko nárůstu vstupních nákladů	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Hospodaření Emitenta je citlivé na ceny vstupů, zejména dřeva, MDF desek, kovových komponent a energií, a na mzdové náklady. Pokud Emitent nebude schopen zvýšené náklady promítnout do prodejních cen, dojde ke snížení jeho marže a zisku.

ODDÍL 3 KLÍČOVÉ INFORMACE O AKCIÍCH

Jaké jsou hlavní rysy Akcií?

- (a) Akcie jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry ve formě na jméno a jmenovité hodnotě 2,50 Kč. ISIN Akcií je CZ1008003421. Ticker symbol² Akcií po jejich předpokládaném přijetí na trh Start Market bude DOOR.
- (b) Emitent zamýšlí vydat a nabídnout až 200.000 kusů Akcií.
- (c) S Akciemi budou spojena zejména následující práva:
- (i) právo na podíl na zisku, tj. právo na podíl na zisku, který valná hromada schválí k rozdělení. Podíl na zisku se určuje poměrem počtu vlastněných Akcií k výši základního kapitálu Emitenta. Nárok na podíl na zisku vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o výplatě podílu na zisku;
 - (ii) právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta. Likvidační zůstatek se dělí mezi akcionáře v poměru odpovídajícím splacené jmenovité hodnotě jejich Akcií;
 - (iii) právo účastnit se valné hromady Emitenta a hlasovat na valné hromadě;
 - (iv) právo požadovat a obdržet na valné hromadě od Emitenta vysvětlení záležitostí týkajících se Emitenta nebo jím ovládaných osob;
 - (v) právo převést Akcie nebo samostatně převoditelná práva z akcií (právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií a vyměnitelných a prioritních dluhopisů a právo na podíl na likvidačním zůstatku) na třetí osobu;
 - (vi) přednostní právo upsat část nových akcií Emitenta upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu podílu daného akcionáře, má-li být emisní kurs splácen v penězích;
 - (vii) právo požádat představenstvo Emitenta o vydání kopie zápisu z jednání valné hromady Emitenta nebo jeho části po celou dobu existence Emitenta;
 - (viii) neexistují žádná práva nebo povinnosti ke zpětnému odkupu Akcií.
- (d) Emitent zamýšlí nastavit dividendovou politiku spočívající ve výplatě podílu na zisku ve výši přibližně 30 % konsolidovaného čistého zisku Skupiny. Emitent dosud nemá povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, v souvislosti se vstupem na trh Start Market však předpokládá sestavování konsolidované účetní závěrky za skupinu Emitenta počínaje účetním obdobím roku 2026. Konsolidovaný čistý zisk tak bude od tohoto období auditorem ověřenou a veřejně dostupnou veličinou. Výplata podílu na zisku je však závislá na rozhodnutí valné hromady a není garantována.

Kde budou Akcie obchodovány?

Emitent zamýšlí požádat o přijetí Akcií na trh Start Market, mnohostranný obchodní systém provozovaný BCPP. K přijetí Akcií na trh Start Market by mělo dojít dne 23. 10. 2026 či kolem tohoto data.

² Jedná se o burzovní symbol, který jednoznačně identifikuje cenný papír na daném konkrétním trhu.

<i>Je za Akcie poskytnuta záruka?</i> Za Akcie není poskytnuta záruka.	
<i>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Akcie?</i>	
Riziko likvidity	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Emitent požádal o přijetí Akcií k obchodování na trhu Start Market (mnohostranném obchodním systému) provozovaném BCPP. Skutečnost, že Akcie budou přijaty k obchodování v mnohostranném obchodním systému nemusí nutně vést k vyšší likviditě Akcií oproti akciím nepřijatým k obchodování. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Akcie za adekvátní tržní cenu.
Riziko investování do akcií	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Investor nemá žádný nárok na splacení či vrácení své investice do Akcií. Investor může investicí do Akcií rovněž přijít o celou investovanou částku.
Tržní riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Existuje riziko poklesu tržní ceny Akcií v důsledku jejich volatility. Při poklesu tržní ceny Akcií může dojít k částečné nebo dokonce úplné ztrátě počáteční investice. Potenciální investor by měl mít znalosti ohledně stanovení tržní ceny příslušného cenného papíru a dopadu různých skutečností na jeho tržní cenu, včetně možného poklesu tržní ceny.
Dividendové riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Potenciální investor by měl investovat do Akcií s vědomím, že výnos z Akcií ve formě dividendy není garantovaným výnosem a jeho případná výše se odvíjí, mimo jiné, od tržních podmínek a finančního stavu Emitenta. Potenciální investor nebude realizovat dividendu, dokud o ní nerozhodne valná hromada Emitenta v souladu se stanovami společnosti (o výplatě podílu na zisku ve formě dividendy rozhoduje valná hromada nadpoloviční většinou všech akcionářů).

ODDÍL 4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ
<i>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</i> Emitent nabídne investorům v rámci veřejné nabídky až 20 % Akcií, které Emitent nově vydá (Nabízené akcie). Celková jmenovitá hodnota Nabízených akcií dosáhne objemu až 500.000 Kč. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nevlastní žádné vlastní akcie a nezamýšlí koupit žádné vlastní akcie. Veřejná nabídka proběhne od 5. 10. 2026 (včetně) do 19. 10. 2026 (včetně). Po toto celé období budou příslušní členové BCPP shromažďovat nákupní objednávky. Cenové rozpětí objednávek bylo stanoveno na 400 Kč až 500 Kč za jednu Nabízenou akcii. Potenciální investoři mohou zadávat objednávky na nákup Nabízených akcií výhradně prostřednictvím člena BCPP, který je účastníkem systému PX Veřejná nabídka. Potenciální investoři musí mít dále otevřený účet vlastníka zaknihovaných cenných papírů u svého účastníka Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. (Centrální depozitář). Účastník Centrálního depozitáře může být stejná osoba jako člen BCPP, který je účastníkem systému PX Veřejná nabídka a prostřednictvím kterého investor zadává objednávku ke koupi Akcií. Nabídku Nabízených akcií může Emitent odvolat nebo pozastavit nejpozději v poslední den konání veřejné nabídky, a to zejména z následujících důvodů: (a) náhlá a podstatná nepříznivá změna ekonomické nebo politické situace v České republice; (b) podstatná nepříznivá změna podnikání a/nebo ekonomické situace Emitenta; nebo (c) nedostatečná poptávka po Akciích. Odvolání nebo pozastavení nabídky Nabízených akcií oznámí Emitent v souladu s právními předpisy. V případě podání objednávek převyšujících počet Nabízených akcií budou objednávky jednotlivých investorů poměrně kráceny (vrácení přeplatku za upsané Nabízené akcie není s ohledem na způsob vypořádání koupě Nabízených akcií relevantní).

Po přijetí Akcií k obchodování na trhu Start Market budou Akcie obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

Minimální počet požadovaných Nabízených akcií v objednávce činí 10 kusů (tj. 1 Lot). Maximální počet je omezen celkovým počtem Nabízených akcií.

Investor je oprávněn objednávkou k nákupu Nabízených akcií stáhnout, dokud není ukončen sběr objednávek. Po ukončení sběru objednávek podanou objednávkou k nákupu Nabízených akcií již nelze stáhnout ani odvolat.

Investor je povinen uhradit peněžní částku odpovídající počtu a poptávané ceně jím objednaných Akcií prostřednictvím příslušného účastníka systému PX Veřejná nabídka dle smluvního ujednání s tímto účastníkem, a to nejpozději do dne Konce veřejné nabídky (tj. 19. 10. 2026) včetně. Upisovatel je povinen uhradit kupní cenu tak, že účastník Centrálního depozitáře zastupující upisovatele (člena Burzy) uhradí v rámci vypořádacího systému a prostřednictvím debetování jeho účtu Centrálním depozitářem kolaterál ve výši 100 % na celkovou částku odpovídající výši investice daného upisovatele, a to druhý pracovní den po zveřejnění výsledků veřejné nabídky. Kupní cenu a celkový počet skutečně prodaných Akcií určí Emitent v den Konce veřejné nabídky (tj. 19. 10. 2026) dle vlastního uvážení a v rámci cenového rozpětí uvedeného v tomto Prospektu na základě informací o přijatých objednávkách.

Emitent zajistí, že prodané Nabízené akcie přijaté k obchodování na trhu Start Market budou Emitentem připsány ve prospěch účtu jednotlivých investorů po uhrazení kupní ceny Nabízených akcií, a to nejdříve 3. (třetí) pracovní den následující po dni Konce veřejné nabídky. V den Konce veřejné nabídky se výsledky veřejné nabídky zveřejňují elektronicky na webové stránce BCPP (www.pse.cz).

Pokud budou v rámci nabídky upsány a vydány všechny Nabízené akcie, klesne podíl stávajícího akcionáře na Emitentovi, v případě, že neupíše žádné Nabízené akcie, následovně:

Akcionář	Počet akcií před úpisem	Počet akcií po úpisu	Podíl na hlasovacích právech před úpisem	Podíl na hlasovacích právech po úpisu
2021 investment a.s. (Jediný akcionář)	800.000 ks	800.000 ks	100 %	80 %

Proč je tento unijní emisní prospekt pro růst sestavován?

Tento Prospekt je sestavován v souvislosti s veřejnou nabídkou Akcií, za využití elektronického systému PX Veřejná nabídka.

Prostředky získané tímto primárním úpisem akcií budou sloužit jako zdroj financování Emitenta.

Očekávané čisté výnosy nabídky Nabízených akcií se budou odvíjet od dosaženého emisního kurzu Akcií. Emitent odhaduje čisté výnosy nabídky ve výši 76 100 000 Kč až 96 100 000 Kč (při prodeji celého předpokládaného objemu Akcií). Emitent očekává celkové náklady související s přijetím Akcií na trh Start Market, a s veřejnou nabídkou Akcií (náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, analytickou společnost, notáře a právního poradce Emitenta) kolem 3 900 000 Kč (bez DPH).

Investorům nebudou v souvislosti s nabytím Nabízených akcií účtovány Emitentem jakékoli poplatky, jiné náklady nebo daně.

Emitent zvažuje uzavřít se společností Národní rozvojová investiční, a.s., osoba rizikového kapitálu, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, PSČ: 130 00 Praha 3, IČO: 084 65 797, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24613 („NRI“), smlouvu o investici („Smlouva o investici“), jejímž předmětem je závazek NRI poskytnout Emitentovi investici formou úpisu Nabízených akcií až do výše 30 % Nabízených akcií. K rozhodnutí Emitenta a NRI o uzavření Smlouvy o investici by mělo dojít v rámci veřejné nabídky, přičemž její uzavření není jakýmkoliv způsobem garantováno.

Emitent dále zvažuje investici ze strany fondu CZEGG VENTURES, podfond STARTEEPO SICAV a.s., do cenných papírů Emitenta v rámci veřejné nabídky.

Očekávané čisté výnosy nabídky Akcií ve výši 76 100 000 Kč až 96 100 000 Kč budou použity v následujícím pořadí:

- 1) financování investic do rozšíření a modernizace výrobních kapacit (CAPEX), zejména investic blíže popsanych v části 5.3.2 tohoto Prospektu;
- 2) posílení pracovního kapitálu Emitenta, zejména za účelem pokrytí provozních potřeb souvisejících s růstem tržeb;
- 3) obecné podnikové účely, případně příležitostné akvizice, naskytne-li se vhodná příležitost odpovídající strategii Emitenta; a
- 4) snížení míry zadlužení Emitenta, zejména závazků úvěrového charakteru.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nemá uzavřenu ani sjednání žádnou konkrétní akvizici.

Veřejná nabídka Akcií není předmětem dohody o upsání na základě pevného závazku převzetí. Emitent předpokládá uzavření Smlouvy o investici s NRI až v průběhu veřejné nabídky. Nicméně uzavření Smlouvy o investici s NRI není jakkoliv garantováno. Emitent si není vědom jakýchkoliv významných střetů zájmů osob zúčastněných na nabídce týkajících se nabídky Nabízených akcií.

Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Akcie veřejně nabízí Emitent.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

2.1 HLAVNÍ RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S PODNIKÁNÍM EMITENTA JSOU NÁSLEDUJÍCÍ:

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika, kterým Emitent čelí, a jejich dopad na budoucí výkonnost Emitenta.

Zájemce o koupi Akcií by se měl podrobně seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Akcií ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Akcií.

Nákup a držba Akcií jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Akcií by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Nabízených akcií, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Nabízených akcií provedené případným nabyvatelem Akcií. Níže jsou uvedena rizika související s podnikáním Emitenta (sestupně řazena dle významnosti v rámci kategorií vysoké, střední a nízké riziko):

Riziko zadluženosti a úrokové riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Emitent financuje svou činnost ve významné míře cizími zdroji. K 30. 6. 2026 činily jeho závazky vůči úvěrovým institucím 220 727 tis. Kč, z toho 104 661 tis. Kč splatných do dvanácti měsíců, oproti vlastnímu kapitálu ve výši 246 675 tis. Kč; provozní výsledek hospodaření Emitenta za poslední celé účetní období, tj. za rok 2025, přitom činil 25 102 tis. Kč. Riziko se materializuje, pokud provozní cash flow nepostačí k obsluze dluhu, pokud Emitent poruší finanční ukazatele sjednané v úvěrových smlouvách nebo pokud se mu nepodaří úvěry refinancovat; financující banka může v takovém případě úvěry zesplatnit a uplatnit zajištění. Bankovní úvěry Emitenta jsou zajištěny zástavním právem ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k podstatné části majetku Emitenta. Ke dni 30. 6. 2026 se zástavní právo vztahovalo na (i) nemovitosti Emitenta, a to k zajištění veškerých úvěrů od této banky, s pořizovací cenou 194,4 mil. Kč a zůstatkovou cenou 139,9 mil. Kč; (ii) další dlouhodobý hmotný majetek, a to k zajištění všech úvěrů od této banky s výjimkou investičních úvěrů čerpaných v roce 2022 a později, s pořizovací cenou 215,2 mil. Kč a zůstatkovou cenou 39,1 mil. Kč; a (iii) zásoby v zůstatkové ceně 136,1 mil. Kč a pohledávky z obchodních vztahů v zůstatkové ceně 82,9 mil. Kč, a to k zajištění provozních úvěrových linek této banky. V případě zesplatnění úvěrů a uplatnění zástavního práva by Emitent přišel o majetek nezbytný k výkonu své výrobní a obchodní činnosti.
Riziko cyklického vývoje stavebnictví a makroekonomické prostředí	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Poptávka po výrobcích Emitenta je odvozena od vývoje stavebnictví, zejména bytové výstavby a rekonstrukcí, a je proto citlivá na makroekonomický vývoj – růst HDP, inflaci, úrokové sazby a dostupnost hypotečního financování. Riziko se materializuje při zpomalení ekonomiky nebo růstu úrokových sazeb: developerské projekty se odkládají, domácnosti omezují rekonstrukce a poptávka po dveřích a zárubních klesá. Vzhledem k vysokému podílu fixních

	nákladů výroby by pokles objemu prodeje vedl k horšímu využití výrobních kapacit a k poklesu marží a zisku Emitenta. Jde o faktory, které Emitent nemůže ovlivnit a jejichž dopad může pouze zmírňovat diverzifikací odbytových trhů.
Riziko nárůstu vstupních nákladů	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Hospodaření Emitenta je citlivé na ceny vstupů. V roce 2025 činila výkonová spotřeba (materiál, energie a služby) 377 882 tis. Kč a osobní náklady 127 952 tis. Kč, tj. dohromady přibližně 89 % tržeb Emitenta ve výši 566 345 tis. Kč. Klíčovou nákladovou položku představuje materiál (61 % výrobních nákladů), v jehož rámci dominuje zejména dřevo (75 % nákladů na materiál), a mzdové náklady (20 % výrobních nákladů). Riziko se materializuje především při růstu cen dřeva, MDF desek, kovových komponent či energií a při tlaku na růst mezd. Emitent nemusí být schopen zvýšené náklady plně promítnout do prodejních cen, zejména u odběratelů s dlouhodobě sjednanými ceníky, což by vedlo ke snížení jeho marže a zisku.
Úrokové riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Úrokové riziko Emitent částečně zajišťuje úrokovými swapy, které pokrývají přibližně polovinu bankovního dluhu, tj. 105 mil. Kč; efektivní úroková sazba Emitenta činí přibližně 3,7 %. Většina úvěrů je navíc denominována v eurech, a je proto úročena nižší a stabilnější sazbou než úvěry v korunách. Uvedené swapy však zanikají v letech 2027 a 2028 a nelze vyloučit, že se Emitentovi nepodaří sjednat srovnatelně výhodné podmínky, což by zvýšilo jeho úrokové náklady a snížilo zisk.
Riziko likvidity	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent je vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných závazků. K 31. 12. 2025 činily krátkodobé závazky Emitenta 156 218 tis. Kč, z toho 91 889 tis. Kč bankovní úvěry splatné do dvanácti měsíců, oproti oběžným aktivům 225 505 tis. Kč; peněžní prostředky Emitenta však činily pouze 15 153 tis. Kč. Emitent je proto při úhradě splatných závazků závislý na průběžném inkasu pohledávek a na prodloužení krátkodobých úvěrových linek. Riziko by se materializovalo zejména při zpoždění plateb odběratelů nebo při neprodloužení těchto linek. V takovém případě by musel Emitent promptně získat prostředky na uhrazení splatných závazků, a to i za nepříznivých podmínek (např. vysoké úročení, prodej aktiv pod tržní cenou), což by mělo negativní dopad na hospodaření Emitenta. Změny v režimu splácení závazků z obchodních vztahů mohou vést ke zhoršení dodavatelských vztahů (tlak na kratší splatnost faktur, omezení dodávek) a mít negativní dopad na hospodaření Emitenta. Emitent očekává, že čistý výnos z nabídky Akcií posílí jeho likviditní pozici a sníží závislost na cizích zdrojích financování. K datu vyhotovení tohoto Prospektu, kdy tento výnos dosud nebyl realizován a kdy je Emitent odkázán zejména na provozní cash flow a bankovní úvěrové linky, je však riziko likvidity hodnoceno jako střední.

Riziko porušení dotačních podmínek	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent čerpá veřejnou podporu formou dotací v omezeném rozsahu; dotace nejsou zdrojem, na němž by bylo jeho podnikání závislé, a Emitent projekty nevytváří prvořadě za účelem jejich získání. V posledních letech se jednalo o dotace na vzdělávání zaměstnanců poskytované prostřednictvím Úřadu práce České republiky a o dotace na účast na zahraničních veletrzích poskytované Ministerstvem průmyslu a obchodu, v každém případě v řádu nižších stovek tisíc Kč. Dotace jsou zpravidla vypláceny zpětně po prokázání způsobilých výdajů a jsou vázány na splnění stanovených podmínek, včetně povinnosti část výdajů spolufinancovat z vlastních zdrojů a podmínek vztahujících se k postavení Emitenta jako malého a středního podniku, které Emitent nemusí v důsledku svého růstu v budoucnu nadále splňovat. Poruší-li Emitent podmínky poskytnutí dotace, hrozí mu povinnost dotaci nebo její část vrátit, což by mohlo mít negativní dopad na jeho hospodaření; ztráta postavení malého a středního podniku v důsledku růstu emitenta by navíc omezila možnost čerpat obdobnou podporu v budoucnu.
Riziko změny akcionářské struktury	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent je ke dni vyhotovení prospektu ovládán jediným akcionářem, který i po veřejné nabídce předpokládá udržení majoritního podílu. Ovládající akcionář tak může prosazovat klíčová rozhodnutí na valné hromadě (zejména volbu členů orgánů, rozdělení zisku, změny stanov či přeměny společnosti), a to i v rozporu se zájmy menšinových akcionářů, jejichž vliv na řízení Emitenta je omezený. V budoucnu může rovněž dojít ke změně v osobě ovládajícího akcionáře (např. převodem podílu), v jejímž důsledku může nový akcionář změnit strategické směřování Emitenta způsobem, který nemusí být v souladu s očekáváními ostatních akcionářů.
Riziko konkurence a cenového tlaku odběratelů	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent působí na konkurenčním trhu, na němž vedle tuzemských výrobců působí i velcí zahraniční producenti s vyššími objemy výroby a nižšími jednotkovými náklady. Významná část prodeje směřuje k B2B odběratelům, zejména do sítě hobbymarketů a k velkoobchodním partnerům, kteří mají díky objemu odběru silnou vyjednávací pozici a mohou prosazovat snižování cen nebo přejít k jinému dodavateli. Riziko se materializuje ztrátou zakázek, poklesem prodejních cen a snížením marže; k tomuž může vést i nedostatečně rychlá obměna sortimentu podle měnících se designových a technických požadavků trhu. Nelze rovněž vyloučit zpochybnění nebo ztrátu ochranných známek Emitenta, které by oslabilo hodnotu jeho značky a jeho postavení vůči konkurenci; pravděpodobnost i dopad tohoto scénáře však Emitent považuje za nízké, neboť v období od července 2021 do

	srpna 2022 úspěšně prováděl přechod od původní značky Masonite ke značce DOORNITE, a to bez negativního dopadu na své obchodní výsledky.
Riziko realizace růstové strategie	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Růstová strategie Emitenta je založena na investicích do modernizace a automatizace výroby a na případných akvizicích. Riziko se materializuje, pokud investice překročí plánované náklady, budou dokončeny se zpožděním nebo nepřinesou očekávaný nárůst výrobní kapacity a produktivity, případně pokud se akvírovanou společnost nepodaří úspěšně integrovat. V takovém případě by vynaložené prostředky nemusely přinést očekávanou návratnost, přičemž Emitent by nesl náklady na jejich financování a odpisy pořízeného majetku, což by snížilo jeho ziskovost. Realizace investic je zároveň závislá na dostupnosti externího financování a na čistém výnosu z nabídky Akcií.
Riziko závislosti na klíčových osobách a kvalifikované pracovní síle	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent je závislý na omezeném okruhu členů vedení a klíčových zaměstnanců, kteří disponují znalostí výrobních technologií a obchodních vztahů Emitenta. Nejvýznamnější z těchto osob je Pavel Šatný, generální ředitel Emitenta, dále jde o Davida Krubnera, obchodního ředitele, a Lubomíra Břouška, finančního ředitele. Mimo členy managementu a představenstva se jedná o ředitele výroby, vedoucího technického oddělení odpovědného za instalaci a rozběh nových strojů a za plán preventivní údržby, vedoucího technické přípravy výroby odpovědného za výrobní technologie a jejich nasazení do výrobního procesu a o ředitele logistiky a nákupu. Odchod některé z těchto osob ke konkurenci nebo její dlouhodobá nedostupnost by mohly narušit řízení a obchodní kontinuitu Emitenta, přičemž jejich nahrazení je časově i finančně náročné. Vzhledem ke své velikosti a organizační struktuře je však Emitent schopen jednotlivé pozice v krátkodobém až střednědobém horizontu nahradit, mimo jiné vnitřním zastoupením. Emitent je současně vystaven riziku nedostatku kvalifikované pracovní síly ve výrobě v regionu svého působení; její nedostatek může omezit využití výrobní kapacity nebo vést k dalšímu růstu osobních nákladů, které v roce 2025 činily 127 952 tis. Kč.
Riziko nerealizace růstové strategie	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Prognóza Emitenta předpokládá růst konsolidovaných tržeb v období 2025 až 2030 průměrným ročním tempem (CAGR) přibližně 10,2 %, tedy tempem přibližně dvojnásobným proti očekávanému tempu růstu evropského trhu dveří a zárubní (CAGR 4,68 %) a přibližně trojnásobným proti očekávanému tempu růstu českého stavebnictví (4,3 % v roce 2026 a 3,3 % v roce 2027). Plánovaný růst proto z podstatné části nevychází z růstu trhu jako celku, nýbrž z předpokladu, že Emitent zvýší svůj tržní podíl na úkor ostatních konkurentů; tento předpoklad se nemusí naplnit, a Emitent by pak dosáhl nižších tržeb, nižší EBITDA i nižší ziskovosti, než prognóza předpokládá, s možným negativním dopadem na hodnotu Akcií.

	Investor musí s tímto rizikem počítat. Emitent si je tohoto rizika vědom, zohledňuje jej při plánování investic i řízení provozních nákladů a jeho míru považuje za střední.
Riziko střetu zájmu	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent poskytl nekomitované úvěry osobám ve své skupině: bezúročný nekomitovaný úvěr dceřiné společnosti TOPDOORS s.r.o. (IČO: 143 39 471), jehož zůstatek k 31. 12. 2025 činil 13 600 tis. Kč se splatností 31. 12. 2028, a dále nekomitované úvěry svému akcionáři, společnosti 2021 investment a.s. (IČO: 21837121), a společnosti 2021 real estate s.r.o. (IČO: 21258988) v celkovém objemu 232 tis. Kč. Od společnosti 2021 real estate s.r.o. Emitent naopak nekomitovaný úvěr přijal. V obou případech se jednalo o dočasnou finanční výpomoc, které byly ke dni 30. 6. 2026 v plné výši splaceny. Tyto transakce jsou uzavírány s osobami, které Emitenta přímo či nepřímo ovládají nebo jsou jím ovládány, a existuje proto riziko, že jejich podmínky nebudou sjednány za obvyklých tržních podmínek nebo že poskytnuté prostředky nebudou řádně a včas vráceny. Emitent nemůže vyloučit, že obdobné transakce budou uzavírány i v budoucnu. Po úpisu Nabízených akcií již tyto vztahy nebudou probíhat výlučně uvnitř skupiny a případná újma z nich by dopadla i na menšinové akcionáře, jejichž vliv na rozhodování Emitenta je omezený. Prakticky to znamená, že pokud by Emitent například poskytl spřízněné osobě úvěr za nižší úrok, než odpovídá tržním podmínkám, prodal jí majetek pod cenou nebo od ní nakupoval služby za nadsazenou cenu, část hodnoty Emitenta by se přesunula ve prospěch této spřízněné osoby. Takto odčerpaná hodnota by se již neprojevila v hospodaření Emitenta a tím ani v hodnotě Akcií, ačkoli menšinoví akcionáři na prospěchu z takových transakcí nijak neparticipují. Emitent dále uzavřel se společností 2021 real estate s.r.o. (IČO: 21258988) dne 5. 1. 2026 nájemní smlouvu („Nájemní smlouva Vésky“) na pronájem nemovitostí, zapsaných na LV č. 917, v k.ú. Vésky, obec Uherské Hradiště, a to konkrétně: ▪ Pozemku parcelní číslo 517/47, katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště ▪ Pozemku parcelní číslo 523/2, katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště ▪ Pozemku parcelní číslo 517/43, katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště ▪ Pozemku parcelní číslo 517/35 katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště ▪ Pozemku parcelní číslo 517/42 katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště ▪ Pozemku parcelní číslo 522/6, katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště, jehož součástí je stavba č. p. 11; stavba pro administrativu

	▪ Pozemku parcelní číslo 522/9, katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba technického vybavení ▪ Pozemku parcelní číslo 521/4, katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště, jehož součástí je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba pro výrobu a skladování ▪ Pozemku parcelní číslo 517/33 katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště ▪ Pozemku parcelní číslo 517/18 katastrální území: Vésky, obec: Uherské Hradiště a dále budova č. 11, příjezdová komunikace Vésky, přístavba skladu, vrata – brána do areálu a dále trafostanice a zařízení pro kompenzaci jalové složky elektrické energie. Potenciální střet zájmů byl členy statutárního orgánu notifikován v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK. Uzavření Nájemní smlouvy Vésky bylo schváleno jediným společníkem Emitenta v působnosti valné hromady. Nájemní smlouva Vésky je nadto uzavřena za podmínek obvyklých v obchodním styku. Členové představenstva Emitenta jsou povinni vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře, tedy s nezbytné loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí (§ 159 odst. 1 OZ a § 51 odst. 1 ZOK). Při porušení této povinnosti v souvislosti s transakcemi se spřízněnými osobami odpovídá člen představenstva na majetkové úrovni za vydání prospěchu, který v souvislosti s takovým jednáním získal, a za náhradu veškeré újmy způsobené Emitentovi (§ 53 ZOK). Členové představenstva odpovídají za takto vzniklou újmu společně a nerozdílně a tuto odpovědnost nelze předem omezit. Při opakovaném nebo závažném porušení povinností může soud člena představenstva vyloučit z výkonu funkce statutárního orgánu jakékoli obchodní korporace až na dobu tří let, resp. deseti let (§ 63 a násl. ZOK). Na trestněprávní úrovni může porušení péče řádného hospodáře naplnit skutkovou podstatu trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 trestního zákoníku (úmyslně) nebo podle § 221 trestního zákoníku (z nedbalosti), případně trestného činu zneužití informace a postavení v obchodním styku podle § 255 trestního zákoníku. Na dodržování těchto povinností dohlíží dozorčí rada Emitenta. V případě takového jednání Emitenta se může každý akcionář domáhat práva na vystoupení z Emitenta za podmínek stanovených v § 89 ZOK (tzv. právo exitu). Toto právo předpokládá, že došlo k podstatnému zhoršení postavení akcionáře nebo jinému poškození jeho oprávněných zájmů a že po akcionáři nelze spravedlivě požadovat, aby v Emitentovi setrval. Akcionář v takovém případě realizuje své právo tím, že se domáhá odkupu svého podílu Emitentem za přiměřenou cenu stanovenou v souladu se zákonem.
Riziko narušení dodavatelského řetězce	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Výroba Emitenta je závislá na pravidelných dodávkách dřeva, MDF a dalších deskových materiálů, kování, laků a obalových materiálů a u části těchto vstupů na omezeném počtu dodavatelů. Riziko se materializuje při vypadnutí nebo platební neschopnosti klíčového

	dodavatele, při prodloužení dodacích lhůt, při narušení přepravních cest či při zavedení obchodních omezení; Emitent by pak musel vstupy nahradit u jiného dodavatele za nevýhodnějších podmínek, nebo omezit či přerušit výrobu. To by vedlo k nesplnění dodacích lhůt vůči odběratelům, ke smluvním sankcím a k možné ztrátě zakázek, případně k nutnosti držet vyšší zásoby a vázat v nich dodatečný pracovní kapitál; v každém z těchto případů by došlo k negativnímu dopadu na hospodaření a ziskovost Emitenta. Emitent riziko omezuje diverzifikací dodavatelů a plánováním zásob, vyloučit jej však nelze, neboť vývoj na trhu vstupních materiálů nemůže ovlivnit.
Riziko výrobní závislosti na pronajatém areálu	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: nízká</i> Veškerá vlastní výroba zárubní Emitenta probíhá výhradně v areálu ve Věskách u Uherského Hradiště, který není ve vlastnictví Emitenta a který Emitent užívá na základě Nájemní smlouvy Věsky blíže popsané v rámci rizika střetu zájmu výše v této kapitole. Riziko se materializuje, pokud by došlo k ukončení nájemního vztahu nebo k takovému navýšení nájemného, které by výrobu zárubní v tomto areálu učinilo nerentabilní. Emitent by pak musel výrobu zárubní přesunout do jiných prostor, což by bylo spojeno s dodatečnými náklady a dočasným omezením výrobní kapacity. Emitent toto riziko hodnotí jako nízké, neboť pronajímatel areálu, společnost 2021 real estate s.r.o., je součástí téže skupiny a je ovládána týmiž osobami jako Emitent, Nájemní smlouva Věsky je uzavřena za běžných tržních podmínek a Emitent má smluvně zajištěno právo na její prodloužení. V roce 2027 navíc Emitent plánuje zprovoznit novou zárubňovou linku ve vlastním areálu v Jihlavě, která závislost na provozu ve Věskách dále sníží.
Kreditní riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: nízká</i> Emitent je vystaven kreditnímu riziku, tj. riziku ztráty z toho, že odběratel řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. To zejména platí při případné platební neschopnosti hlavních odběratelů Emitenta. Odběratelská základna Emitenta je široce diverzifikovaná a žádný jednotlivý odběratel nepřesahuje podíl 9 % na celkových tržbách, přičemž prvních deset odběratelů tvoří přibližně 55 % tržeb a zbývající část je rozprostřena mezi širokou sítí menších odběratelů napříč Evropou. Historické odpisy pohledávek jsou minimální, a proto Emitent hodnotí kreditní riziko jako nízké.
Měnové riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: nízká</i> Emitent je do určité míry vystaven kurzovému riziku, jelikož část tržeb a nákladů realizuje v cizích měnách. Riziko se materializuje při nepříznivém pohybu kurzu CZK/EUR: posílení koruny snižuje korunovou hodnotu eurových tržeb a pohledávek, oslabení koruny naopak zvyšuje korunovou hodnotu eurových nákladů a plateb za investice; v obou případech vznikají kurzové ztráty, které se promítají

	do výsledku hospodaření Emitenta. V roce 2025 byly výnosy Emitenta tvořeny z přibližně 68 % v Kč a z 32 % v eurech, zatímco náklady byly tvořeny z přibližně 66 % v Kč a z 34 % v eurech. Podíl eurových výnosů a nákladů je sice obdobný (přirozené zajištění), toto vyrovnání však nepokrývá časový nesoulad mezi inkasem eurových pohledávek a úhradou eurových závazků. Přirozené zajištění dále posiluje skutečnost, že většina bankovních úvěrů Emitenta je denominována v eurech, a eurové tržby tak slouží i k obsluze těchto úvěrů. Emitent proto nepoužívá nástroje měnového zajištění, neboť je vzhledem k rozsahu své zbytkové devizové expozice vyhodnotil jako neefektivní; tuto zbytkovou expozici tak nese v plné výši. Podle propočtu Emitenta představuje změna kurzu CZK/EUR o 1 Kč roční dopad do výsledku hospodaření přibližně 1 mil. Kč, tj. méně než 2 % EBITDA Emitenta. Emitent je dále vystaven kurzovému riziku prostřednictvím probíhajících investic (CAPEX) hrazených v eurech, jejichž objem není zanedbatelný.
Riziko inovací a rizika spojená s investicemi do výroby	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: nízká</i> Růst Emitenta je spojen s investicemi do výrobních technologií a s průběžnou obměnou výrobního portfolia. Riziko se u Emitenta materializuje především při zavádění výrobní technologie, kterou dosud ve svém závodě nepoužívá: náběh nové linky může být pomalejší, než Emitent plánuje, dosažená výnosnost investice může být nižší než očekávaná a nelze vyloučit, že pořízené zařízení nebude svými parametry odpovídat navazujícím krokům výrobního procesu a bude vyžadovat dodatečné úpravy, dovybavení nebo náhradu. V takovém případě by se plánované navýšení výrobní kapacity a produktivity nedostavilo v předpokládaném rozsahu nebo termínu, přičemž Emitent by nesl náklady na financování investice a odpisy pořízeného majetku. Vzhledem k dlouhodobému fungování výrobního závodu Emitenta, jeho velikosti a zkušenostem Emitenta s dosud realizovanými investičními projekty považuje Emitent dopad tohoto rizika ke dni vyhotovení tohoto Prospektu za zanedbatelný v porovnání s celkovým objemem své výroby, a hodnotí jej proto jako nízké.
Riziko obnovení činnosti skupiny Masonite na českém trhu	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: nízká</i> Kupní smlouva, na jejímž základě Emitent v roce 2021 nabyt výrobní závod v Jihlavě od skupiny Masonite, neobsahuje závazek skupiny Masonite zdržet se dalšího podnikání na českém trhu. Skupina Masonite tak není omezena v tom, aby na trh v České republice vstoupila znovu, ať už zřízením vlastní výroby, akvizicí jiného výrobce, nebo prostřednictvím dovozu. Riziko by se materializovalo zejména tím, že by na trhu vznikl další konkurent disponující výrazně vyššími finančními a technologickými zdroji, než má Emitent, což by mohlo vést k tlaku na ceny, ke ztrátě části odběratelů a k poklesu tržeb a ziskovosti Emitenta. Emitent však toto riziko hodnotí jako nízké. Skupina Masonite po prodeji závodu v Jihlavě nevlastní ani neprovozuje v České republice žádný výrobní závod a její případný vstup na trh by tak vyžadoval novou investici. Akcie společnosti Masonite International Corporation navíc přestaly být ke dni 15. 5. 2024 obchodovány na New York Stock Exchange v souvislosti s jejím

	převzetím skupinou Owens Corning, do níž je tato společnost nadále integrována. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nemá žádné informace o tom, že by skupina Masonite obnovení své výrobní či obchodní činnosti v České republice připravovala.
Riziko náhrady újmy a smluvní pokuty ve vztahu ke společnosti NRI	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: nízká</i> V případě, že Emitent poruší povinnosti či prohlášení dle Smlouvy o investici, jež by měla být uzavřena se společností NRI a jejímž předmětem bude závazek uvedené společnosti poskytnout investici formou úpisu Nabízených akcií do maximálního rozsahu 30 % Nabízených akcií. Jedná se zejména o požadavky na právní formu Emitenta, absenci přijetí cenných papírů Emitenta k obchodování na regulovaném trhu, absenci nedoplatek vůči státu, absenci úpadku a likvidace, na charakter Emitenta jakožto malého nebo středního podniku a existenci hlavní lokality podnikání Emitenta mimo hlavní město Prahu. V případě nedodržení těchto požadavků bude Emitent povinen k úhradě újmy a smluvní pokuty ve výši 5 % z objemu emise upsané ze strany NRI.

2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K AKCIÍM

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika specifická pro cenné papíry Emitenta. Rizika spojená s Akciemi jsou rozdělena do kategorií uvedených níže, které jsou řazeny podle významnosti:

Riziko likvidity	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Emitent požádal o přijetí Akcií k obchodování na trhu Start Market (mnohostranném obchodním systému) provozovaném BCPP. Skutečnost, že Akcie budou přijaty k obchodování v mnohostranném obchodním systému nemusí nutně vést k vyšší likviditě Akcií oproti akciím nepřijatým k obchodování. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Akcie za adekvátní tržní cenu.
Riziko investování do akcií	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Investor nemá žádný nárok na splacení či vrácení své investice do Akcií. Investor může investicí do Akcií rovněž přijít o celou investovanou částku.
Tržní riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Existuje riziko poklesu tržní ceny Akcií v důsledku jejich volatility. Při poklesu tržní ceny Akcií může dojít k částečné nebo dokonce úplné ztrátě počáteční investice. Potenciální investor by měl mít znalosti ohledně stanovení tržní ceny příslušného cenného papíru a dopadu různých skutečností na jeho tržní cenu, včetně možného poklesu tržní ceny.
Dividendové riziko	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Potenciální investor by měl investovat do Akcií s vědomím, že výnos z Akcií ve formě dividendy není garantovaným výnosem a jeho případná výše se odvíjí, mimo jiné, od tržních podmínek a finančního stavu Emitenta. Potenciální investor nebude realizovat dividendu,

	dokud o ní nerozhodne valná hromada Emitenta v souladu se stanovami Emitenta (o výplatě podílu na zisku ve formě dividendy rozhoduje valná hromada nadpoloviční většinou všech akcionářů). Emitent zamýšlí nastavit dividendovou politiku spočívající ve výplatě podílu na zisku ve výši přibližně 30 % konsolidovaného čistého zisku Skupiny. V souvislosti se vstupem na trh Start Market předpokládá Emitent sestavování konsolidované účetní závěrky za skupinu Emitenta počínaje účetním obdobím roku 2026, ověřené auditorem. Konsolidovaný čistý zisk, z něhož bude dividendová politika vycházet, tak bude veřejně dostupnou a auditovanou veličinou. Investor by měl vzít v úvahu, že konsolidovaný čistý zisk Skupiny může být nižší než čistý zisk Emitenta na individuální bázi, a to v důsledku záporných hospodářských výsledků dceřiných společností zahrnutých do konsolidace. Tato dividendová politika představuje záměr Emitenta, nikoliv jeho právně závazný příslib. Skutečná výše vyplaceného podílu na zisku bude záviset na hospodářských výsledcích Emitenta, jeho finanční a likvidní situaci, investičních potřebách, zákonných podmínkách pro rozdělení zisku a rozhodnutí valné hromady Emitenta.
Riziko zředení základního kapitálu	<i>míra rizika podle hodnocení Emitenta: střední</i> Potenciální investor by měl investovat do Akcií s vědomím, že jakýmkoli dodatečným zvýšením základního kapitálu Emitenta (kde zároveň akcionář neupíše příslušnou část nových akcií) se jeho podíl na Emitentovi relativně sníží.

3. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Obchodní firma:	DOORNITE a.s.
Místo registrace:	Česká republika
IČO:	097 76 940
LEI kód:	3157000FAHX3RHMNPZ14
Datum založení:	23. 12. 2020
Doba trvání:	založena na dobu neurčitou
Sídlo:	Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava
Právní forma:	Akciová společnost
Hlavní právní předpisy, jimiž se Emitent řídí:	Právo České republiky, zejména pak zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (OZ); zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (ZOK); zákon č.

455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (**živnostenský zákon**)

Telefonní číslo: +420 724 015 326

Kontaktní osoba: Ing. Lubomír Broušek

E-mail: lubomir.brousek@doornite.cz

Internetová stránka: <https://doornite.cz/>

Informace uvedené na internetových stránkách nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace začleněny do Prospektu formou odkazu.

4. PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU

4.1 PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI

4.1.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, za kterého jedná Ing. Pavel Šatný, předseda představenstva, a Ing. Lubomír Broušek, člen představenstva.

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto Prospektu jsou v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení Prospektu, v Jihlavě

Za DOORNITE a.s.

Podpis: **Ing. Pavel Šatný**
Digitálně podepsal
Ing. Pavel Šatný
Datum: 2026.09.24
17:58:06 +02'00'

Podpis: **Ing. Lubomír Broušek**
Digitálně podepsal
Ing. Lubomír Broušek
Datum: 2026.09.24
16:25:26 +02'00'

Jméno: Ing. Pavel Šatný

Jméno: Ing. Lubomír Broušek

Funkce: Předseda představenstva

Funkce: Člen představenstva

4.1.2 Údaje o auditorovi a údaje od třetích stran

Do Prospektu není vyjma výroku auditora zahrnutého odkazem zařazeno žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

Auditorem Emitenta je PROXY – AUDIT, s.r.o. („**Auditor**“).

Auditor je osobou nezávislou na Emitentovi a nemá na Emitentovi žádný zájem. Při vyhodnocení existence případného významného zájmu Auditora na Emitentovi, Emitent vycházel ze skutečnosti, že Auditor nevlastní žádné cenné papíry Emitenta, Auditor nebyl a v současnosti není členem žádného orgánu Emitenta, s výjimkou poskytování služeb Auditora, Auditor Emitentovi neposkytuje jiné služby ani není

ve vztahu k Emitentovi v pracovním poměru, Auditor současně není ani jinak propojen s Emitentem ani osobami zúčastněnými na emisi Akcií.

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla vypracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora.

Pokud Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z informací od třetí strany, je u takových informací vždy uveden zdroj. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Emitent v tomto Prospektu vychází z následujícího vnějšího zdroje obsahujícího tržní data a oborové analýzy: Market Data Forecast, Europe Doors Market (přehled evropského trhu dveří). Dostupné [zde](#).

Emitent potvrzuje, že pokud informace pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

4.2 PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení, a to rozhodnutím ze dne 1. 10. 2026 č.j. 2026/164606/CNB/650, které nabylo právní moci dne 2. 10. 2026.

ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu ani jako potvrzení kvality Nabízených akcií, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Nabízených akcií.

Prospekt byl vypracován jako unijní emisní prospekt pro růst podle článku 15a odst. 1 písm. a) Nařízení.

5. STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ STRATEGIE RŮSTU A CÍLE

Růstová strategie Emitenta stojí na dvou vzájemně se doplňujících pilířích – organickém a anorganickém růstu.

Těžištěm strategie je organický růst. Emitent usiluje o postupné zvyšování tržeb směrem k hranici 1 mld. Kč ve střednědobém horizontu, a to zejména prostřednictvím kontinuálního stabilního růstu prodeje vyráběných dveří a zárubní pod značkou DOORNITE, významného navýšení prodeje nakupovaného zboží (zejména dveřních zárubní, ale také příslušenství dveří, podlah a akustických panelů). Růst tržeb je založen jak na očekávání samovolného zlepšení trhu, tak zároveň na krocích, které Emitent aktivně realizuje. Rozhodujícím z nich je rozšiřování výrobních kapacit spolu s modernizací a automatizací výroby; investice Emitenta jsou majoritně růstové, tedy směřují do navýšení kapacity a produktivity, nikoli pouze do obnovy stávajícího zařízení. Navýšená kapacita umožňuje Emitentovi přijímat větší objem zakázek a je doplněna rychlou expanzí dceřiné značky TOPDOORS a rozšiřováním sortimentu nakupovaného zboží. S postupným zotavením stavebního trhu a rozvojem dceřiných společností Emitent očekává rovněž zlepšování provozní ziskovosti (EBITDA marže).

Geograficky je organický růst postaven především na českém trhu, který tvoří jádro podnikání Emitenta. Příležitosti zde Emitent vidí v postupném oživení stavební aktivity, zejména v bytové výstavbě a v rekonstrukcích, a dále v posunu poptávky ke komplexním interiérovým řešením, tj. k dodávkám celých dveřních kompletů včetně montáže. Tyto příležitosti Emitent zamýšlí využít ve třech vzájemně provázaných rovinách. Především jde o náběh dodávek do developerských a projektových zakázek, kde se poptávka posouvá od jednotlivých výrobků k dodávkám celých dveřních kompletů včetně montáže. Dále jde o postupný posun produktového mixu k výrobkům s vyšší přidanou hodnotou, zejména k

bezfalcovým, bezpečnostním, protipožárním a akustickým provedením a ke komplexnějším interiérovým řešením. Konečně jde o rozšiřování nabídky navazujícího příslušenství a doplňkového sortimentu, zejména podlahových krytin a designových akustických panelů, které Emitent sám nevyrábí, je však schopen obchodovat a dodávat společně s vlastními výrobky. Jednou ze složek tohoto vývoje je i expanze značky TOPDOORS, která Skupině usnadňuje přístup k maloobchodnímu prodeji s montáží, není však jeho jediným nositelem.

U exportní části tržeb Emitent předpokládá stabilní vývoj, tedy její setrvalý mírný růst. Podíl exportu na celkových tržbách Emitenta se přitom bude snižovat, a to v důsledku významně rychlejšího růstu prodejů na českém trhu.

Druhým pilířem je anorganický růst prostřednictvím případných akvizic. V obecné rovině se jedná o společnosti působící ve stejném sektoru v České republice, tj. ve výrobě nebo distribuci dveří, zárubní a souvisejících interiérových prvků. Emitent k akvizicím přistupuje oportunisticky, uskuteční je pouze tehdy, naskytne-li se vhodná příležitost odpovídající jeho strategickému zaměření a finančním možnostem. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neuzavřel žádnou závaznou dohodu o konkrétní akvizici a případné budoucí akvizice budou posuzovány individuálně podle jejich přínosu a rizik.

5.2 HLAVNÍ ČINNOSTI A TRHY

Emitent vznikl dne 23. 12. 2020 jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou Arrana Venture s.r.o. V průběhu roku 2021 Emitent odkoupil od nadnárodního koncernu Masonite jeho českou pobočku Masonite CZ. Následně proběhlo sloučení těchto dvou společností a přejmenování na DOORNITE s.r.o. Dne 1. 7. 2026 došlo ke změně právní formy za účelem veřejné nabídky Nabízených akcií investorům.

Emitent byl v minulosti součástí nadnárodní skupiny Masonite. V roce 2021 byl podnik od této skupiny odkoupen a Emitent od té doby působí samostatně pod značkou DOORNITE. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu neexistuje mezi Emitentem a skupinou Masonite žádná majetková, personální ani smluvní vazba. Akviziční dluh vzniklý v souvislosti s tímto odkupem nese Emitent a tvoří součást jeho celkového bankovního zadlužení.

Podle zápisu Emitenta v obchodním rejstříku tvoří předmět jeho podnikání: (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; (ii) truhlářství, podlahářství; a (iii) malířství, lakýrnictví, natěračství.

Hlavní činností Emitenta je výroba a prodej dveří a zárubní. Emitent je největším výrobcem dveří v České republice s roční produkcí přibližně 340 tisíc kusů dveří a zárubní. Vlastní výroba se na tržbách Emitenta podílí přibližně 89 %, což mu umožňuje kontrolu kvality i nákladů. Část prodaného objemu však Emitent nevyrábí, ale nakupuje za účelem dalšího prodeje (trading), a průměrné prodejní ceny Emitenta do velkoobchodních kanálů (např. developerům či řetězcům hobbymarketů) jsou výrazně nižší než konečné maloobchodní ceny těchto výrobků, které již zahrnují následné marže těchto obchodních partnerů. Objem prodaných kusů proto není přímo úměrný výši tržeb Emitenta. Marže realizovaná na prodejkách do velkoobchodních (B2B) kanálů je nižší než marže realizovaná na přímém prodeji koncovým zákazníkům (B2C). Konkrétní podíl tržeb realizovaných v jednotlivých distribučních kanálech a výši marží dosahovaných v těchto kanálech považuje Emitent za obchodní tajemství, jehož zveřejnění by mohlo poškodit jeho konkurenční postavení a vyjednávací pozici vůči obchodním partnerům, a proto tyto údaje v Prospektu neuvádí.

Hlavními kategoriemi prodáváných produktů Emitenta jsou dveře a zárubně, a to zejména z vlastní výroby, dále pak nakupované za účelem dalšího prodeje. V roce 2025 se tržby Emitenta dělily podle těchto kategorií přibližně takto: výrobky vlastní produkce – dveře 72 % a zárubně 17 % z celkových tržeb, nakupované zboží – dveře 3 % a zárubně 3 % celkových tržeb, a ostatní sortiment a služby tvořily 6 % tržeb. Vlastní výroba tedy

představuje přibližně 89 % tržeb Emitenta, zbytek tvoří obchodní činnost a doplňkový sortiment. Tato struktura zároveň vysvětluje rozdíl mezi objemem prodaných kusů a výší tržeb: část objemu Emitent nevyrábí, ale nakupuje a dále prodává, a průměrné prodejní ceny do velkoobchodních a B2B kanálů jsou výrazně nižší než koncové ceny těchto produktů.

Produktové portfolio Emitenta zahrnuje následující hlavní skupiny výrobků: (i) interiérové dveře v široké nabídce dekorů a povrchů; (ii) posuvné dveře, včetně posuvných systémů do garnýže; (iii) vstupní dveře do bytu v bezpečnostních třídách RC2³ a RC3⁴, které lze dodat i s požárními, kouřotěsnými a akustickými vlastnostmi; (iv) bezpečnostní dveře; (v) technické dveře pro náročné provozy s požárními, kouřotěsnými, akustickými a klimatickými vlastnostmi, určené zejména pro školy, nemocnice, hotely a průmyslové objekty; (vi) zárubně, a to obložkové i ocelové; a (vii) prosklené ocelové dveře a stěny řady Steel Design. Podle odhadu Emitenta je Emitent největším výrobcem protipožárních dveří v České republice.

Doplňkový sortiment Emitenta tvoří zejména designové akustické panely, podlahové krytiny (vinylové a laminátové) a dveřní příslušenství a kování; tyto výrobky Emitent nevyrábí, ale nakupuje za účelem dalšího prodeje.

V současnosti je výrobní kapacita Emitenta optimálně využita. Výroba probíhá při dvousměnném provozu pět dní v týdnu, při tomto režimu a při současném produktovém mixu činí kapacita výroby přibližně 340 tisíc kusů dveří a zárubní ročně. Emitent nepředpokládá zavádění noční směny ani víkendového provozu, které by kapacitu ještě zvýšily. Díky již realizovaným investicím do systémů plánování a řízení výroby (APS⁵ a MES⁶) očekává Emitent zvýšení kapacity výroby na 400 tisíc kusů dveří a zárubní ročně. Po jejich plném zavedení do provozu Emitent očekává, že využití výrobní kapacity stávajícího areálu se přiblíží 100 %, tj. potenciálu kapacity při dvousměnném provozu. Další navýšení kapacity nad tuto úroveň Emitent očekává v roce 2027 v souvislosti se zprovozněním nové zárubňové linky v Jihlavě.

Emitent vyrábí v současné chvíli ve dvou výrobních areálech, jejichž celková zastavěná plocha činí podle údajů katastru nemovitostí přibližně 26 098 m². Rozhodujícím z nich je areál v Jihlavě o zastavěné ploše přibližně 23 661 m², který je ve vlastnictví Emitenta a v němž je soustředěna výroba dveří, včetně protipožárních, bezpečnostních a technických dveří. V tomto areálu má být v roce 2027 zprovozněna nová zárubňová linka. Druhým výrobním areálem je provoz ve Věškách u Uherského Hradiště, v němž Emitent vyrábí obložkové zárubně. Veškerá vlastní výroba zárubní Emitenta probíhá výhradně v tomto provozu. V roce 2025 zde bylo vyrobeno přibližně 57 tisíc kusů zárubní, v roce 2026 Emitent plánuje výrobu přibližně 63 tisíc kusů. Vedle vlastní výroby Emitent rovněž vybrané zárubně nakupuje za účelem dalšího prodeje, proto celkový objem prodeje zárubní převyšuje objem vlastní výroby. Výrobní plocha provozu ve Věškách činí přibližně 985 m², administrativní plocha 842 m² a plochy technického vybavení 610 m². Areál ve Věškách není ve vlastnictví Emitenta – pozemek a budovy vlastní společnost 2021 real estate s.r.o., která je s Emitentem propojenou osobou, a Emitent je užívá na základě

³ Třída RC2 (Resistance Class 2) představuje základní ochranu, která odradí příležitostného zloděje s jednoduchým nářadím (šroubovák, kleště) po dobu nejméně 3 minut.

⁴ Třída RC3 (Resistance Class 3) poskytuje vysoký standard zabezpečení, který odolá zkušenějšímu pachateli s těžším nářadím (pácidlo, vrtačka) po dobu minimálně 5 minut.

⁵ APS (Advanced Planning and Scheduling) je systém pokročilého plánování a rozvrhování výroby, který umožňuje optimalizaci výrobních kapacit a minimalizaci výrobních nákladů.

⁶ MES (Manufacturing Execution System) je informační systém pro řízení a sledování výrobních procesů v reálném čase.

nájemního vztahu. V obou areálech Emitenta pracovalo ke dni vyhotovení tohoto Prospektu celkem přibližně 192 zaměstnanců.

S právními účinky ke dni 31. 12. 2025 došlo k realizaci rozdělení Emitenta odštěpením sloučením s nástupnickými společnostmi 1) 2021 real estate s.r.o., se sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 212 58 988, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložce 399093, a 2) LC Hruškové Dvory s.r.o., se sídlem Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava, IČO 171 28 692, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 128737. V důsledku tohoto odštěpení sloučením přešly z Emitenta na společnost 2021 real estate s.r.o. následující nemovité věci:

- (a) pozemek parc. č. 517/18, druh pozemku: ostatní plocha;
- (b) pozemek parc. č. 517/33, druh pozemku: ostatní plocha;
- (c) pozemek parc. č. 517/35, druh pozemku: ostatní plocha;
- (d) pozemek parc. č. 517/42, druh pozemku: ostatní plocha;
- (e) pozemek parc. č. 517/43, druh pozemku: ostatní plocha;
- (f) pozemek parc. č. 517/47, druh pozemku: ostatní plocha;
- (g) pozemek parc. č. 521/4, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba pro výrobu a skladování;
- (h) pozemek parc. č. 522/6, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 11; stavba pro administrativu;
- (i) pozemek parc. č. 522/9, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba technického vybavení;
- (j) pozemek parc. č. 523/2, druh pozemku: ostatní plocha, včetně jejich příslušenství a součástí,

to vše zapsáno na LV č. 917 v katastrálním území Věsky, obec Uherské Hradiště, vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště („**Nemovitosti**“) a dále vymezené movité věci, vše jak bylo popsáno v příloze č. 1 (Specifikace vyčleněné části jmění 1 rozdělované společnosti přecházející na nástupnickou společnost 1 (2021 real estate s.r.o.) projektu rozdělení ze dne 13. 11. 2025. Následně byla ke dni 5. 1. 2026 uzavřena Nájemní smlouva Věsky, jak je definována výše v tomto Prospektu, na jejímž základě společnost 2021 real estate s.r.o. pronajala Emitentovi Nemovitosti a další vymezené movité věci uvedené v čl. 2.1 tohoto Prospektu. Měsíční nájemné za pronájem předmětu nájmu činí 198.762,50 Kč. Nájemné bude každý rok automaticky navyšováno vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku, o nárůst tzv. indexu CPI (Consumer Price Index) vztahujícímu se k měsíci říjnu předchozího kalendářního roku, přičemž „Index CPI“ znamená roční průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za posledních dvanáct (12) měsíců proti průměru předchozích dvanácti (12) měsíců (2026 = 100), a to poprvé počínaje 1.1.2027. Nájemní smlouva je uzavřena za běžných tržních podmínek a za běžné tržní nájemné, a to na dobu určitou do 1.1.2031. Po uplynutí Doby trvání garantuje 2021 real estate s.r.o., jako pronajímatel, Emitentovi, jako nájemci, neodvolatelné jednostranné právo prodloužit dobu trvání nájmu (a to i opakovaně).

Stáří jednotlivých výrobních linek a strojů Emitenta je různé. Emitent u nich provádí průběžnou obnovu, díky níž jsou zařízení udržována v provozuschopném stavu a zůstávají zapojena do výroby; Emitent proto neviduje k žádnému konkrétnímu termínu potřebu jejich hromadné obměny. Investice do nových kapacit, blíže popsané v kapitole 5.3

(Investice), slouží k modernizaci a automatizaci výroby, k rozšíření stávajících výrobních kapacit a také k náhradě dosluhujícího zařízení.

Své výrobky Emitent distribuuje především prostřednictvím velkoobchodních a B2B kanálů, tj. sítě specializovaných prodejců a stavebnin, developerů a generalních dodavatelů stavebních projektů a řetězců hobbymarketů, a dále přímo koncovým zákazníkům, prostřednictvím vlastního eshopu a dceřiné společnosti TOPDOORS s.r.o., která zajišťuje dodávku i montáž. Odbytovými segmenty jsou rodinné domy, bytové domy, komerční budovy (kancelářské budovy, obchodní centra, hotely a restaurace), průmyslové stavby a veřejné budovy (školy a univerzity, nemocnice a zdravotnická zařízení, kulturní a sportovní centra).

Hlavními odběrateli Emitenta jsou zejména síť hobbymarketů a další velkoobchodní a B2B partneři, včetně developerů, kterým Emitent dodává své výrobky jak z vlastní výroby, tak prostřednictvím dalšího prodeje nakupovaného zboží. Žádný jednotlivý odběratel Emitenta nepřesahuje podíl 9 % na celkových tržbách Emitenta, přičemž prvních deset odběratelů tvoří přibližně 55 % tržeb Emitenta.

Trh interiérových dveří a zárubní v České republice a na Slovensku je podle názoru Emitenta značně fragmentovaný. Působí na něm několik významnějších tuzemských výrobců, zahraniční výrobci a dovozci a řada menších regionálních dodavatelů. Podle odhadu Emitenta se tržní podíly nejsilnějších účastníků českého a slovenského trhu, mezi které Emitent sám sebe řadí, pohybují přibližně v rozmezí 10 až 15 %. Emitent se se svojí roční produkcí považuje za největšího výrobce dveří v České republice a podle svého odhadu rovněž za největšího výrobce protipožárních dveří v České republice.

Na českém trhu Emitent za své hlavní konkurenty považuje zejména společnosti SAPELI, SOLODOOR, GERBRICH a LIGNIS. Vedle tuzemských výrobců zde působí také zahraniční dodavatelé, zejména skupina Arbonia prostřednictvím značky PRŮM, a polští výrobci, z nichž za významného konkurenta Emitent považuje společnost PORTA. Konkurenční prostředí se liší podle jednotlivých exportních trhů. V zemích bývalé Jugoslávie Emitent soutěží zejména se slovinskou společností LipBled a s dovozci z Číny a Turecka. Na trzích západní Evropy se setkává především s německými a lokálními výrobci.

Za své hlavní konkurenční výhody Emitent považuje zejména širší produktového portfolia, které vedle standardních interiérových dveří a zárubní zahrnuje také bezpečnostní, protipožární, kouřotěsné, akustické a další technické dveře. Výhodu podle názoru Emitenta představuje rovněž kvalita výrobků, schopnost nabídnout komplexní dvevní komplety a související sortiment a rozsah doplňkových služeb. Mezi ně patří zejména logistický program DOORNITE Express, v jehož rámci Emitent nabízí dodání širokého sortimentu výrobků do pěti pracovních dnů, což Emitent považuje na českém trhu za výjimečné.

Konkurenční výhodou Emitenta je také schopnost vyrábět a dodávat technické dveře splňující požadavky příslušných certifikací pro český a slovenský trh. Technické dveře, zejména protipožární, bezpečnostní a akustické, jsou součástí řady větších stavebních a developerských projektů. Nutnost získat a udržovat příslušné certifikace, zvládnout související výrobní technologie a zajistit požadovanou úroveň kvality představuje podle názoru Emitenta významnou bariéru vstupu do této části trhu. Potřebnými certifikacemi disponuje vedle Emitenta pouze omezený počet dalších konkurentů. Za relativní konkurenční nevýhodu Emitent považuje nižší objem výroby ve srovnání s některými velkými zahraničními producenty, kteří mohou dosahovat nižších jednotkových nákladů. Konkurenční tlak dále zvyšují zahraniční dovozci, obchodní řetězce a silná vyjednávací pozice velkých B2B odběratelů.

Emitent vnímá konkurenci jako faktor podporující další rozvoj, inovaci produktového portfolia, zvyšování kvality a rozšiřování poskytovaných služeb. Svě postavení na trhu hodlá dále rozvíjet zejména prostřednictvím modernizace a automatizace výroby, rozšiřování výrobních kapacit, postupného posunu produktového mixu k výrobkům s vyšší

přidanou hodnotou a komplexních dodávek zahrnujících dveře, zárubně, související sortiment a montáž.

Vedle hlavní výrobní a obchodní činnosti působí Emitent prostřednictvím dvou dceřiných společností, v nichž drží 100 % obchodní podíl. První z nich je TOPDOORS s.r.o. (IČ: 143 39 471), která se zabývá komplexními dodávkami a montážemi interiérových a vstupních dveří, podlah a designových akustických panelů. Zajišťuje profesionální montáž a záruční i pozáruční servis pro developerské projekty, komerční výstavbu i koncové zákazníky v rámci rekonstrukcí a novostaveb, a to s využitím vlastních produktů DOORNITE i výrobků od renomovaných výrobců a dodavatelů. Druhou je Doornite d.o.o. (IČ: 218 84 731), srbská dceřiná společnost zajišťující obchodní aktivity Emitenta na srbském trhu a v dalších balkánských zemích.

Základní finanční údaje těchto dceřiných společností za rok 2025 jsou uvedeny níže. Společnost TOPDOORS s.r.o. dosahovala v roce 2025 tržeb ve výši 26 975 tis. Kč a výsledku hospodaření ve výši - 5 196 tis. Kč, při celkových aktivech ve výši 13 315 tis. Kč. Společnost Doornite d.o.o. dosahovala v roce 2025 tržeb ve výši 226 tis. Kč a výsledku hospodaření ve výši - 3 110 tis. Kč, při celkových aktivech ve výši 2 234 tis. Kč.

TOPDOORS s.r.o.

Dceřiná společnost TOPDOORS představuje maloobchodní a montážní rameno Skupiny DOORNITE a je nástrojem, jímž se Skupina přibližuje koncovému zákazníkovi. Její činností je komplexní dodávka a odborná montáž interiérových a vstupních dveří, podlah a designových akustických panelů, včetně navazujícího záručního i pozáručního servisu. Kromě výrobků vlastní produkce Skupiny prodává TOPDOORS i sortiment externích dodavatelů, čímž doplňuje nabídku o kategorie, které Emitent sám nevyrábí.

Zákaznickou základnu tvoří jak koncoví zákazníci realizující rekonstrukce a novostavby, tak developerské a komerční projekty; obchodní model umožňuje obsluhovat menší i větší developerské zakázky v režimu dodávky „na klíč“ včetně montáže. Prodej probíhá prostřednictvím sítě čtyř vlastních prodejen v České republice, a to v Praze, Brně, Pardubicích a Liberci, které zároveň slouží jako showroomy a servisní zázemí.

Sortiment TOPDOORS je členěn do čtyř hlavních produktových skupin: (i) interiérové a vstupní dveře a zárubně, včetně dveří se speciálními vlastnostmi (bezpečnostní, protipožární, kouřotěsné a akustické) a zárubní obložkových, ocelových zadržovacích, zárubní pro dodatečnou montáž, bezpečnostních a protipožárních, spolu s navazujícím sortimentem kování; (ii) plovoucí a velkoformátové podlahy; (iii) designové akustické panely; a (iv) ocelové prosklené dveře a příčky dodávané pod označením STEEL DESIGN v řadách MODERN a 40 LINE.

TOPDOORS je autorizovaným partnerem Emitenta pro prodej a montáž jeho výrobků. Vedle produktů značek Skupiny (dveře DOORNITE, podlahy FLOORNITE a akustické panely WALLNITE) dodává TOPDOORS rovněž sortiment externích výrobců, zejména atypické designové dveře a zárubně vyráběné na míru společnosti Dveře HORT a dveře výrobce ADOR využívané v projektových zakázkách se zvýšenými požadavky na protipožární a akustické vlastnosti. Tato kombinace umožňuje pokrýt i poptávku po kategoriích, které Emitent sám nevyrábí, a účastnit se projektových výběrových řízení s náročnější technickou specifikací.

Kromě dodávek a montáže poskytuje TOPDOORS doplňkové služby s vyšší přidanou hodnotou, zejména odborné poradenství a zaměření stavby, zpětnou kontrolu staveb, záruční a pozáruční servis a servis požárně bezpečnostních zařízení. Prodej je realizován prostřednictvím sítě vlastních vzorkových prodejen a showroomů, které slouží zároveň

jako poradenské a servisní zázemí, a dále prostřednictvím vlastního internetového obchodu.

Rozvahové údaje společnosti TOPDOORS s.r.o. (nekonsolidované, individuální báze) k rozvahovým dnům jsou uvedeny v následující tabulce; srovnávacím obdobím je řádná účetní závěrka k 31. 12. 2025:

TOPDOORS s.r.o. (v tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2025	30. 6. 2026
Bilanční suma	4 357	13 315	11 402
Vlastní kapitál	-11 073	-16 269	-22 119
Oběžná aktiva	3 215	11 637	9 199
Dlouhodobá aktiva	1 102	1 663	2 175
Krátkodobé závazky	15 230	29 273	32 923
Dlouhodobé závazky	0	311	598

Společnost TOPDOORS byla založena v roce 2022 a nachází se ve fázi budování vlastní prodejní a montážní sítě; vykázané ztráty na individuální bázi odrážejí počáteční provozní náklady spojené s otevíráním a provozem sítě čtyř prodejen a showroomů, jejichž fixní náklady dosud nejsou pokryty objemem realizovaných zakázek. Ztrátovost není důsledkem cenových podmínek nákupu zboží od Emitenta: dodávky v rámci Skupiny probíhají za obvyklých obchodních podmínek srovnatelných s podmínkami ostatních autorizovaných partnerů Emitenta, individuální výsledky Emitenta tedy nejsou o vnitroskupinové prodeje nadhodnoceny a na konsolidované úrovni se tyto transakce v plném rozsahu eliminují. Náběh podnikání dokládá vývoj tržeb, které v H1/2026 vzrostly přibližně o 52 % proti H1/2025 (z 7 574 tis. Kč na 11 545 tis. Kč). Emitent očekává, že TOPDOORS dosáhne bodu zvratu v období 2027–2028 a poté bude k výsledkům Skupiny přispívat i na individuální bázi.

Základní finanční údaje společnosti TOPDOORS s.r.o. (nekonsolidované, individuální báze) za historická období jsou uvedeny v následující tabulce:

TOPDOORS s.r.o. (v tis. Kč)	2024	2025	H1/2025	H1/2026
Tržby	12 719	26 975	7 574	11 545
Provozní zisk	-5 271	-5 185	-3 444	-5 841
Čistý zisk	-5 271	-5 196	-3 444	-5 850

Doornite d.o.o.

Dceřiná společnost Doornite d.o.o. je obchodní (distribuční) společností, jejímž prostřednictvím Skupina DOORNITE působí na srbském trhu a v dalších balkánských zemích. Společnost nemá vlastní výrobu; její činností je dovoz, prodej a marketingová podpora dveří a zárubní vyráběných Emitentem v České republice a budování distribuční sítě a značky DOORNITE v regionu.

Nabídka je přizpůsobena místním technickým standardům a poptávce. Emitent provozuje pro srbský trh samostatnou jazykovou verzi webových stránek a v rámci programu DOORNITE Expres nabízí vybrané modely interiérových dveří (série BASIC a QUATRO) včetně zárubní ve standardizovaných rozměrech podle srbské normy JUS se skladovou

dostupností a okamžitou dodávkou; komunikace se zákazníky probíhá rovněž prostřednictvím samostatných profilů značky na sociálních sítích.

Srbská dceřiná společnost se nachází ve fázi budování trhu. Její tržby jsou dosud nízké (v roce 2025 dosáhly 226 tis. Kč) a hospodaření je záporné, neboť fixní náklady obchodní a marketingové struktury převyšují realizovanou obchodní marži. Ve vztahu k Emitentovi je Doornite d.o.o. samostatně i společně s TOPDOORS s.r.o. nevýznamná.

Rozvahové údaje společnosti Doornite d.o.o. (nekonsolidované, individuální báze) k rozvahovým dnům jsou uvedeny v následující tabulce; srovnávacím obdobím je řádná účetní závěrka k 31. 12. 2025. Údaje vykázané v tisících srbských dinárů byly přepočteny kurzem platným k příslušnému rozvahovému dni:

Doornite d.o.o. (v tis. Kč)	31. 12. 2024	31. 12. 2025	30. 6. 2026
Bilanční suma	2 772	2 242	2 560
Vlastní kapitál	2 165	2 012	2 297
Oběžná aktiva	1 860	1 581	1 957
Dlouhodobá aktiva	835	637	578
Krátkodobé závazky	556	230	263
Dlouhodobé závazky	0	0	0

Základní finanční údaje společnosti Doornite d.o.o. (nekonsolidované, individuální báze) za historická období jsou uvedeny v následující tabulce; údaje vykázané v tisících srbských dinárů byly přepočteny kurzem platným pro dané období. Použité kurzy vycházejí z kurzů ostatních měn vyhlášených Českou národní bankou s platností pro příslušné období.:

Doornite d.o.o. (v tis. Kč)	2024	2025	H1/2025	H1/2026
Tržby	565	227	113	73
Provozní zisk	-4 489	-3 064	-1 538	-1 165
Čistý zisk	-4 541	-3 121	-1 555	-1 175

TRH DVEŘÍ A ZÁRUBNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Trh dveří a zárubní v České republice je odvozen od vývoje rezidenční výstavby, rekonstrukcí bytového fondu a pozemního stavitelství, které je pro výrobce dveří klíčovým odbytovým kanálem. Podle Kvartální analýzy českého stavebnictví Q4/2024 zpracované společností CEEC Research se očekává růst objemu pozemních stavebních prací o 4,3 % v roce 2026 a o 3,3 % v roce 2027.

Na straně poptávky působí dlouhodobý nedostatek bydlení. Podle Studie developerských společností H1 2026 zpracované společností CEEC Research má poptávka po nemovitostech v České republice v roce 2026 vzrůst o 5,4 % oproti růstu nabídky o 3,0 %, v Praze pak o 4,8 % oproti 3,0 %; pořízení bytu v České republice odpovídá přibližně třinácti ročním platům, což je jedna z nejvyšších hodnot v Evropské unii. Tento strukturální převis poptávky nad nabídkou vytváří tlak na novou výstavbu. Podle téže studie plánuje přibližně 92 % developerů v roce 2026 zvýšení cen nemovitostí v průměru o 7,3 %.

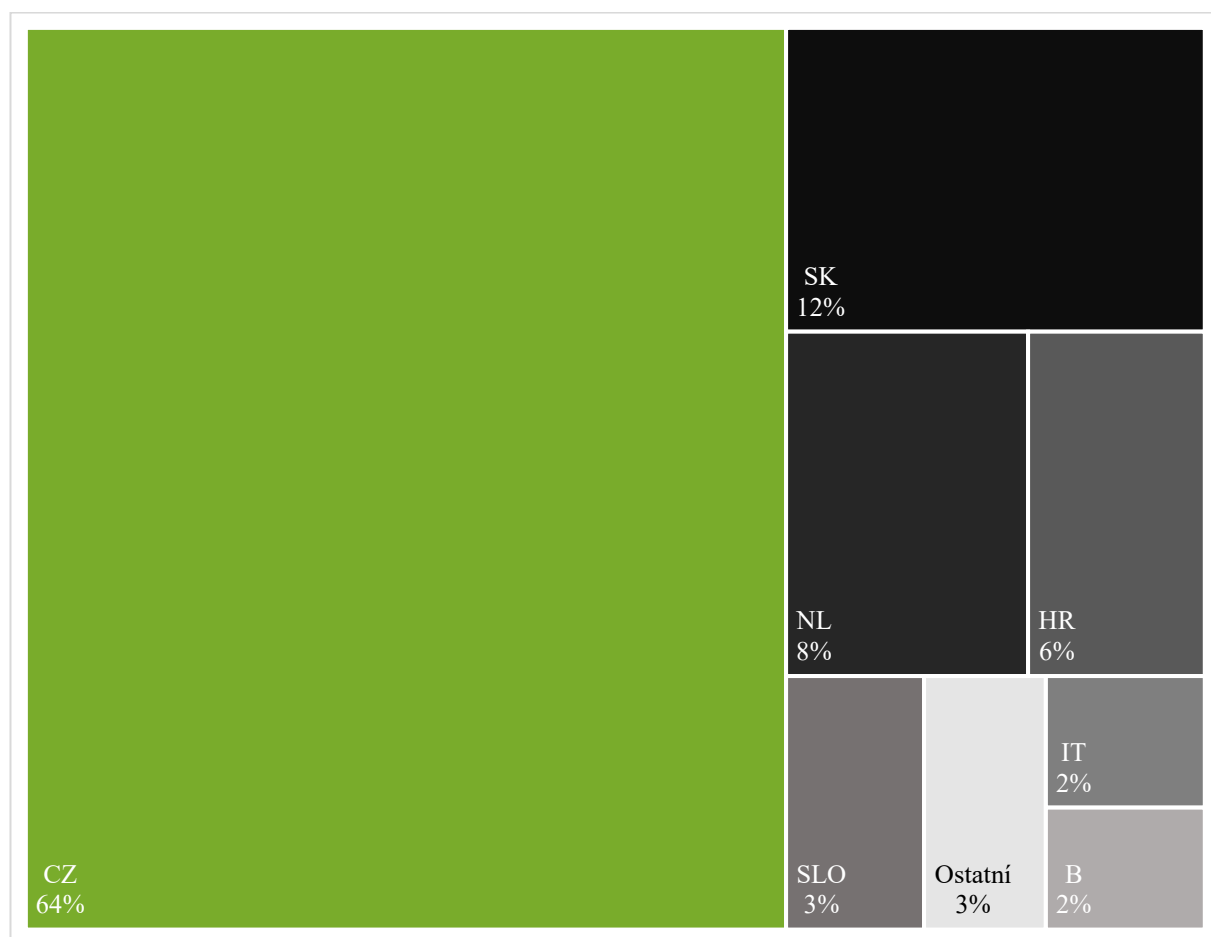
Dodatečným tahounem poptávky je segment renovací a modernizace interiérů, který je méně závislý na nové výstavbě než dodávky do developerských projektů. Na straně nákladů

naopak výrobce dveří ovlivňuje růst cen vstupních materiálů a nedostatek kvalifikované pracovní síly.

Těžištěm obchodních aktivit Emitenta zůstává domácí trh v České republice, který se na celkových tržbách podílí přibližně 64 %. Druhým nejvýznamnějším trhem je Slovensko s podílem okolo 12 %, kde Emitent díky silné pozici značky DOORNITE spatřuje značný potenciál dalšího růstu.

Od data poslední ověřené účetní závěrky, tj. od 31. 12. 2025, uvedl Emitent na trh několik nových produktů: ocelové zárubně Soleco; sety dveří a zárubní Seguridad Pro a Seguridad Pro+ určené pro provoz s vysokým zatížením; prosklené ocelové stěny Steel Design; nový typ prosklení Porto; povrchy CPL Ultramat v šesti odstínech; a nový, oboustranně brzděný posuvný systém do garnýže. Emitent od tohoto data nezavedl žádné nové služby ani nové druhy činností.

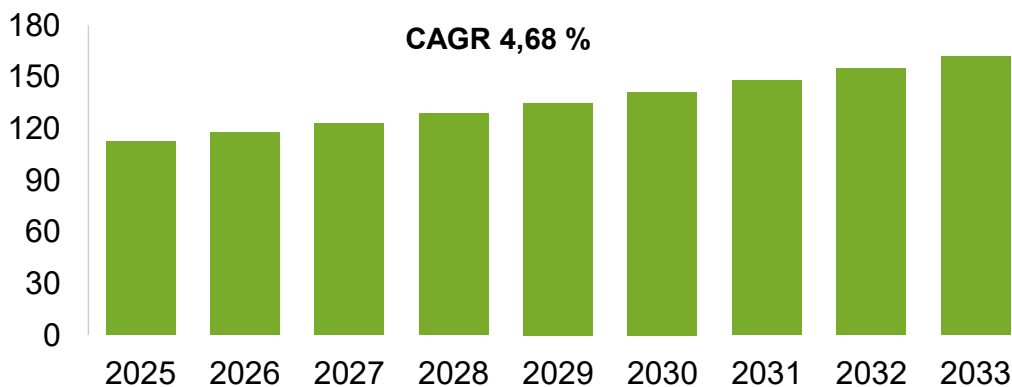
Zbývající část tržeb pochází z exportu do dalších 12 evropských zemí, zejména do regionu bývalé Jugoslávie a západní Evropy (zejména Nizozemsko, Chorvatsko, Slovinsko, Itálie a Belgie). Tato diverzifikovaná geografická expozice snižuje závislost Emitenta na vývoji jednoho konkrétního trhu a vytváří stabilní základ pro udržitelný růst tržeb i v případě regionálních výkyvů ve stavebnictví. Grafické znázornění rozpadu tržeb v roce 2025 podle jednotlivých trhů je uvedeno níže.



Vysvětlivky ke zkratkám zemí v diagramu: CZ – Česká republika; SK – Slovensko; NL – Nizozemsko; HR – Chorvatsko; SI – Slovinsko; IT – Itálie; B – Belgie.

EVROPSKÝ TRH DVEŘÍ

Evropský trh dveří dosáhl v roce 2025 odhadované velikosti 112,35 mld. USD a podle dostupných projekcí⁷ má do roku 2033 růst průměrným ročním tempem (CAGR) 4,68 % (v nominálním vyjádření). Hlavními motory růstu jsou vlna renovací starších budov v západní Evropě, zprísnění energetických standardů pro stavby a pokračující urbanizace ve střední a východní Evropě. Růst Emitenta popsany v kapitole 5.4 tohoto Prospektu je založen převážně na získávání tržního podílu a zvyšování využití stávající výrobní kapacity, nikoli na expanzi trhu jako celku; rizika s tím spojená jsou popsána v kapitole 2 tohoto Prospektu.



Z hlediska použitých materiálů zůstává nejvýznamnějším segmentem dřevo s podílem přibližně 46 % evropského trhu, následované kompozitními materiály (dřevná vlákna s pryskyřicí) s podílem přibližně 22 %, kovem s podílem přibližně 18 % a sklem a ostatními materiály s podílem přibližně 14 %. Nejrychleji rostoucím segmentem jsou kompozitní dveře s očekávaným tempem růstu (CAGR) 8,2 % do roku 2033.

Evropský trh dveří je silně konkurenční a fragmentovaný. Vedle velkých nadnárodních skupin na něm působí řada lokálních výrobců a konsolidace odvětví se postupně zrychluje. Emitent se svou pozicí na českém trhu řadí mezi regionální výrobce s potenciálem další expanze, současně je však vystaven konkurenci výrobců s významně vyššími objemy výroby.

5.3 INVESTICE

5.3.1 Významné investice emitenta od konce předchozího období

Od data poslední zveřejněné účetní závěrky Emitenta (tj. od 31. 12. 2025) do data vyhotovení Prospektu Emitent provedl tyto jednotlivé investice:

Osobní automobily	2 267 121 Kč
Rekuperace – rozšíření	1 185 235 Kč
Docházkový systém	66 900 Kč
Datová síť – rozšíření	346 540 Kč
Širokopásová bruska	3 677 250 Kč
Voštinovací stroj	535 920 Kč

⁷ Zdroj: Market Data Forecast, Europe Doors, dostupné z: <https://www.marketdataforecast.com/market-reports/europe-doors-market>

MES ⁸	1 001 345 Kč
APS ⁹	259 000 Kč
Web	300 000 Kč
Ostatní drobné investice	2 649 809 Kč
CELKEM	12 289 120 Kč

5.3.2 Veškeré probíhající podstatné investice emitenta

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent realizuje níže uvedené probíhající podstatné investice (budoucí investiční náklady – CAPEX). Vzhledem k tomu, že platby jsou realizovány v eurech, jsou částky uvedeny v EUR:

Lepení jader obložek zárubní	466 900 EUR
Obalování jader obložek zárubní	518 640 EUR
Olepovací linka – olepovačky	195 800 EUR
Olepovací linka – formátka v2	38 630 EUR
COMEC MD Jamb X11 CA3 ¹⁰	1 011 470 EUR
CELKEM	2 231 440 EUR

5.4 PROGNOZY NEBO ODHAD ZISKU

Prognóza nebo odhad zisku Emitenta jsou uvedeny níže.

Emitent zveřejnil prognózu svých budoucích hospodářských výsledků (dále jen „**Prognóza**“), která je uvedena v tabulce níže. Tato Prognóza uvádí klíčové ukazatele výkonnosti dle názoru Emitenta poskytují přehledný náhled do jeho finanční výkonnosti do předpokládané budoucnosti. Ukazatele přímo zobrazují výkonnost a další hodnotové parametry skupiny Emitenta, které nejsou bez provedení výpočtů přímo čitelné z účetních výkazů. Jejich zobrazením je umožněno přímé srovnání výkonnosti Emitenta a jeho skupiny s potenciální konkurencí, stejně tak lze zjistit Emitentovu schopnost generovat zisk na různých úrovních či ověřit jeho efektivitu při generování zisku.

Management Emitenta sleduje především konkurenci na českém trhu. Za své hlavní konkurenty v segmentu interiérových dveří a zárubní Emitent považuje společnost SAPELI, a.s., která působí zejména v horní části trhu s dýhovanými a zakázkovými dveřmi a v prodeji prostřednictvím architektů a developerů, společnost SOLODOOR, a.s., jejíž odbyt je založen na síti franšizových prodejen, prodejních studií, stavebnin a hobbymarketů, a dále společnosti GERBRICH s.r.o., která se vedle interiérových dveří a zárubní zaměřuje též na protipožární a bezpečnostní dveře, a LIGNIS s.r.o. Vedle českých výrobců působí na trhu rovněž dovozci, zejména polští výrobci dveří a privátní značky hobbymarketů, u nichž nejsou k dispozici srovnatelné údaje o jejich činnosti v České

⁸ MES (Manufacturing Execution System) je informační systém pro řízení a sledování výrobních procesů v reálném čase.

⁹ APS (Advanced Planning and Scheduling) je systém pokročilého plánování a rozvrhování výroby, který umožňuje optimalizaci výrobních kapacit a minimalizaci výrobních nákladů.

¹⁰ COMEC MD Jamb X11 CA3 je obchodní označení CNC stroje používaného Emitentem k opracování zárubní.

republice. Emitent nesestavuje ani nezveřejňuje prognózy hospodaření třetích osob, neboť nemá přístup k jejich podnikatelským plánům.

v tis. Kč	DOORNITE a.s.	SAPELI, a.s.	SOLODOOR, a.s.	GERBRICH s.r.o.	LIGNIS s.r.o.
Tržby 2024	503 029	992 572	417 831	237 552	345 915
EBITDA 2024	56 063	66 368	24 059	32 656	74 320
EBITDA marže 2024	11,15 %	6,69 %	5,76 %	13,75 %	21,49 %
Tržby 2025	566 345	–	458 000	–	320 604
EBITDA 2025	55 439	–	–	–	37 040
EBITDA marže 2025	9,79 %	–	–	–	11,55 %

** Údaje uvedené v tabulce výše byly převzaty z veřejně dostupných informací uveřejněných ve sbírce listin obchodního rejstříku.*

Prognóza vychází z předpokladů ovlivnitelných členy představenstva Emitenta (zejména organický růst značky DOORNITE, rozvoj značky TOPDOORS, realizace plánovaných investic do výrobních kapacit a řízení nákladů) i z předpokladů, které členové představenstva Emitenta ovlivnit nemohou (zejména vývoj stavebního trhu, poptávka, ceny vstupních materiálů a vývoj měnových kurzů).

Prognóza je uvedena na pro forma konsolidované bázi za skupinu Emitenta, tj. za Emitenta a jeho dceřiné společnosti TOPDOORS s.r.o. a Doornite d.o.o. Pro forma konsolidované údaje v této kapitole byly sestaveny agregací individuálních údajů jednotlivých společností skupiny s vyloučením vzájemných vnitroskupinových transakcí a v souladu s českými účetními předpisy; nejedná se o pro forma finanční údaje ve smyslu čl. 1 písm. e) nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 (viz kapitola 8.5 tohoto Prospektu). Prognóza je sestavena zdola za každou z těchto společností samostatně a následně agregována s vyloučením vzájemných vnitroskupinových transakcí. Předpoklady, z nichž prognóza u jednotlivých společností vychází, jsou popsány níže, a to v pořadí Emitent, TOPDOORS s.r.o. a Doornite d.o.o. Podle prognózy Emitenta je prognóza tržeb sestavena odděleně pro vlastní výrobu a pro prodej nakupovaného zboží. U každé z těchto částí vychází z předpokládaného vývoje objemu a z předpokládaného vývoje průměrné realizované ceny. U vlastní výroby dveří a zárubní Emitent předpokládá, že objem výroby poroste v období 2025 až 2030 průměrným ročním tempem (CAGR) přibližně 3,4 %, přičemž rychleji by měla růst výroba zárubní; to odráží poptávku po dodávkách celých dveřních kompletů, tj. dveří společně se zárubní, zejména u větších projektových zakázek. Průměrná realizovaná cena vlastní výroby by podle prognózy měla ve stejném období růst tempem (CAGR) přibližně 3,0 %, přičemž pro roky 2027 až 2030 prognóza uvažuje meziroční nárůst přibližně 2,5 % ročně. Tento nárůst neodráží zvyšování cen nad úroveň trhu, nýbrž očekávaný vývoj cenové hladiny a postupný přesun prodejního mixu k výrobkům s vyšší přidanou hodnotou. Kombinace obou faktorů se v plánu projevuje růstem tržeb z vlastní výroby průměrným ročním tempem (CAGR) přibližně 6,8 %.

U prodeje nakupovaného zboží, tj. zejména nakupovaných dveří a zárubní, příslušenství, podlah a designových akustických panelů, prognóza předpokládá výrazně vyšší dynamiku:

objem prodaného nakupovaného zboží by měl v období 2025 až 2030 růst průměrným ročním tempem (CAGR) přibližně 25,6 % a tržby z jeho prodeje tempem (CAGR) přibližně 25,5 %. Tento růst je postaven především na dodávkách do developerských a komerčních projektů, v nichž je Emitent schopen nabídnout komplexní řešení – vedle vlastních dveří a zárubní i navazující sortiment a příslušenství včetně podlah – a stát se tak pro odběratele jediným dodavatelem interiérových prvků. Rozšiřování sortimentu nakupovaného zboží je součástí růstové strategie Emitenta popsané v kapitole 5.1 tohoto Prospektu. Vývoj průměrné realizované ceny nakupovaného zboží je v prognóze dán zejména změnou struktury sortimentu, nikoli cenovou politikou Emitenta.

Vyšší tempo u zárubní odráží poptávku po dodávkách celých dveřních kompletů, tj. dveří společně se zárubní, zejména v projektovém a developerském segmentu, který skupina emitenta obsluhuje prostřednictvím dceřiné společnosti TOPDOORS s.r.o. Rozšíření kapacity výroby zárubní, zejména zprovoznění nové zárubňové linky v Jihlavě v roce 2027, je proto přímo navázáno na předpokládaný růst společnosti TOPDOORS s.r.o., která dodává komplety včetně montáže; bez odpovídající vlastní kapacity by skupina Emitenta musela tuto část dodávek nakupovat od třetích stran s nižší marží.

Změna produktového mixu ve prospěch výrobků s vyšší přidanou hodnotou, z níž předpokládaný cenový vývoj vychází, se týká zejména bezfalcových dveří, bezpečnostních, protipožárních a akustických provedení a kompletů se zárubní. Zbývající část cenového vývoje odpovídá obecnému růstu cenové hladiny v ekonomice, který se promítá do vstupních nákladů i do prodejních cen v celém odvětví; nejde tedy o zvyšování cen nad úroveň trhu.

Předpokládané zlepšení provozní marže je podle nejlepšího odhadu Emitenta založeno na třech faktorech: (i) mírném poklesu podílu materiálových nákladů na tržbách; (ii) rozšiřování produktového mixu o výrobky a služby s vyšší přidanou hodnotou; a (iii) provozní páce, tj. skutečnosti, že významná část nákladů Emitenta, zejména osobní náklady, má povahu nákladů fixních, přičemž prognóza u nich uvažuje pouze postupnou valorizaci mezd, tedy tempo růstu nižší, než je předpokládané tempo růstu tržeb.

U dceřiné společnosti TOPDOORS s.r.o. je očekávaný růst hospodaření tažen téměř výhradně segmentem stavebně montážních zakázek, tj. dodávkami dveří, zárubní, podlah a designových akustických panelů včetně montáže pro developerské a komerční projekty. Společnost TOPDOORS s.r.o. v tomto segmentu historicky nepůsobila, resp. byla zastoupena pouze marginálně; očekávaný růst proto nevychází z předpokladu růstu trhu jako celku, nýbrž ze získávání nových zakázek u developerů, u nichž TOPDOORS s.r.o. dosud dodavatelem nebyla. Prognóza počítá s postupným nárůstem objemu těchto zakázek v jednotlivých letech 2026 až 2030; celkové tržby společnosti by tak podle prognózy měly v období 2025 až 2030 růst průměrným ročním tempem (CAGR) přibližně 35 %, přičemž průměrná realizovaná cena zakázky roste podle prognózy tempem (CAGR) přibližně 2,5 %. TOPDOORS s.r.o. neprovozuje vlastní výrobu, jde tedy výlučně o obchodní a montážní společnost.

Náběh těchto zakázek je postupný, neboť dodávky do developerských projektů se sjednávají řádově několik měsíců až několik let před vlastní realizací. Odhad budoucího potenciálu proto vychází z probíhajících jednání a z rozpracované nabídkové pipeline, získání těchto zakázek však ke dni vyhotovení Prospektu není nijak zajištěno ani garantováno a jednotlivé zakázky mohou být získány v jiném objemu, s odlišnou marží nebo v jiném čase, než prognóza předpokládá, případně nemusí být získány vůbec. Očekávané zlepšení hospodářského výsledku TOPDOORS s.r.o. dále vychází z předpokladu provozní páky, tj. z toho, že prodejní a administrativní náklady porostou podle prognózy výrazně pomaleji než tržby. Nenaplnění těchto předpokladů by znamenalo, že

TOPDOORS s.r.o. nedosáhne provozního zisku v roce 2027 ani v dalších letech, které prognóza zahrnuje.

Dceřiná společnost Doornite d.o.o. se sídlem v Srbské republice se nachází ve fázi budování trhu. Její tržby jsou dosud nízké a hospodaření záporné, neboť fixní náklady obchodní a marketingové struktury převyšují realizovanou obchodní marži. Podle prognózy skupiny Emitenta mají tržby společnosti v období 2026 až 2030 postupně narůstat z velmi nízké srovnávací základny a provozní ztráta se má postupně snižovat; provozního zisku (EBIT) by společnost podle prognózy dosáhla až po roce 2030, tedy mimo období, které prognóza zahrnuje. Vzhledem k rozsahu své činnosti je Doornite d.o.o. ve vztahu k výsledkům skupiny Emitenta po celou dobu prognózy nevýznamná.

Očekávaný růst hospodaření společnosti TOPDOORS s.r.o. je tažen téměř výhradně segmentem stavebně montážních zakázek, tj. dodávkami dveří, zárubní, podlah a designových akustických panelů včetně montáže pro developerské a komerční projekty. TOPDOORS v tomto segmentu historicky nepůsobil, resp. byl zastoupen pouze marginálně; očekávaný růst tak nevychází z předpokladu růstu trhu jako celku, ale ze získávání nových zakázek u developerů, u nichž TOPDOORS dosud dodavatelem nebyl. Plán počítá s nárůstem objemu těchto zakázek v jednotlivých letech 2026 až 2030; celkové tržby TOPDOORS by tak měly vzrůst z 27,0 mil. Kč v roce 2025 na 120,1 mil. Kč v roce 2030, což odpovídá průměrnému ročnímu tempu růstu (CAGR) přibližně 35 %; průměrná realizovaná cena zakázky přitom podle plánu roste tempem (CAGR) 2,5 %. TOPDOORS neprovozuje vlastní výrobu, jde výlučně o obchodní a montážní společnost.

Náběh je postupný, neboť dodávky do developerských projektů se sjednávají řádově několik měsíců až několik let před vlastní realizací. Odhad budoucího potenciálu proto vychází z probíhajících jednání a z rozpracované nabídkové pipeline. Získání těchto zakázek však ke dni vyhotovení Prospektu není nijak zajištěno ani garantováno; jednotlivé zakázky mohou být získány v jiném objemu, s odlišnou marží nebo v jiném čase, než plán předpokládá, případně nemusí být získány vůbec. Očekávané zlepšení hospodářského výsledku dále vychází z předpokladu provozní páky, tj. z toho, že prodejní a administrativní náklady porostou výrazně pomaleji než tržby (podle plánu ze 10,8 mil. Kč v roce 2025 na 15,2 mil. Kč v roce 2030). Nenaplnění těchto předpokladů by znamenalo, že TOPDOORS nedosáhne provozního zisku v roce 2027 ani v dalších letech uvedených v následující tabulce.

Očekávaný vývoj hospodaření společnosti TOPDOORS s.r.o. (nekonsolidovaně, individuální báze) je uveden v následující tabulce:

Manažerské ukazatele výkonnosti společnosti TOPDOORS s.r.o. EBITDA a EBITDA marže jsou alternativní výkonnostní ukazatele definované níže v této kapitole v části „Popis alternativních výkonnostních ukazatelů použitých v prognóze“. Nejde o ukazatele definované českými účetními předpisy a nemusí být srovnatelné s obdobně nazvanými ukazateli jiných společností; údaje za roky 2026 až 2030 vycházejí z plánu a nebyly ověřeny auditorem.

TOPDOORS s.r.o.	EBITDA (v tis. Kč)
2024	-4 740
2025	-4 745
H1/2025	-3 244
H1/2026	-5 616

Manažerský ukazatel výkonnosti společnosti Doornite d.o.o. EBITDA je alternativní výkonnostní ukazatel definovaný níže v této kapitole v části „Popis alternativních výkonnostních ukazatelů použitých v prognóze“. Nejde o ukazatel definovaný účetními předpisy a nemusí být srovnatelný s obdobně nazvanými ukazateli jiných společností; údaje za roky 2026 až 2030 vycházejí z plánu a nebyly ověřeny auditorem. EBITDA marže není

u této společnosti vzhledem k dosud velmi nízké obrátové bázi vypovídající, a proto není uváděna.

Doornite d.o.o.	EBITDA (v tis. Kč)
2024	-4 316
2025	-2 898
H1/2025	-1 455
H1/2026	-1 082

Konsolidované hodnoty uvedené v této kapitole mají povahu pro forma údajů. Na pro forma konsolidované úrovni prognóza předpokládá růst tržeb v období 2025 až 2030 průměrným ročním tempem (CAGR) přibližně 10,2 % a růst EBITDA tempem (CAGR) přibližně 20 %. Emitent si je vědom, že předpokládané tempo růstu tržeb je přibližně dvojnásobné proti očekávanému tempu růstu evropského trhu dveří a zárubní (CAGR 4,68 %) a přibližně trojnásobné proti očekávanému tempu růstu českého stavebnictví (4,3 % v roce 2026 a 3,3 % v roce 2027). Plánovaný růst proto nevychází z růstu trhu jako celku, nýbrž ze čtyř konkrétních zdrojů: (i) vstupu společnosti TOPDOORS s.r.o. do segmentu stavebně montážních zakázek, v němž dosud nepůsobila; (ii) rozšiřování sortimentu nakupovaného zboží, které skupině Emitenta umožňuje dodávat kompletní interiérové řešení; (iii) rozšíření kapacity výroby zárubní zprovozněním nové zárubňové linky v Jihlavě v roce 2027, jejíž produkci Emitent předpokládá prodávat především v rámci komplexních dodávek kombinujících více kategorií výrobků, které Skupina realizuje již dnes a jejichž rozsah bude o výrobky vlastní produkce rozšířen, čímž se zvyšuje objem tržeb realizovaných na jednu zakázku; a (iv) postupné změny produktového mixu ve prospěch výrobků s vyšší přidanou hodnotou. Uvedené předpoklady nejsou zárukou budoucích výsledků; jejich nenaplnění by znamenalo nižší tržby i nižší ziskovost, než prognóza předpokládá.

Prognózu Emitent vypracoval s využitím svých zkušeností v oboru a je do značné míry založena na jeho odhadech vývoje jednotlivých segmentů, v nichž skupina Emitenta působí, tj. maloobchodního prodeje interiérových dveří a zárubní, dodávek pro B2B partnery a hobbymarkety, stavebně montážních zakázek pro developerské a komerční projekty a prodeje nakupovaného zboží, přičemž byla sestavena na srovnatelném základě s historickými finančními údaji Emitenta a jeho skupiny (značek DOORNITE a TOPDOORS a srbské dceřiné společnosti) a v souladu s českými účetními předpisy.

Prognóza zahrnuje roky 2026 až 2030 a představuje nejlepší odhad vedení Emitenta k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Prognóza zachycuje pouze organický růst Emitenta a jeho skupiny. Předpokládaný objem vlastní výroby se po celou dobu prognózy pohybuje v rámci výrobní kapacity, kterou bude Emitent mít k dispozici po zprovozněním nové zárubňové linky v Jihlavě v roce 2027; prognóza proto nepředpokládá zavedení třetí směny ani výstavbu dalších výrobních linek nad rámec investic popsanych v kapitole 5.3.2 tohoto Prospektu. Kapacita výroby zárubní činí v současnosti přibližně 65 tisíc kusů ročně; zprovozněním nové zárubňové linky v roce 2027 se zvýší o přibližně 25 tisíc kusů na přibližně 90 tisíc kusů ročně, což předpokládaný objem výroby zárubní po celou dobu prognózy pokrývá. Případné další investice do výrobního zařízení by kapacitu výroby zárubní mohly zvýšit až na přibližně 115 tisíc kusů ročně; prostor pro takové rozšíření Emitent má, prognóza s ním ovšem nepočítá. Při současném nastavení provozu má Emitent navíc možnost zapojit dodatečné víkendové směny, pokud by se dostal do zpoždění s dodávkami. Prognóza nezohledňuje žádné případné akvizice. Prognóza nebyla ověřena auditorem ani jiným nezávislým odborníkem.

Prognóza uvedená v této kapitole je sestavena výhradně na pro forma konsolidované bázi za celou skupinu, tj. za Emitenta společně s dceřinými společnostmi TOPDOORS s.r.o. a Doornite d.o.o. Naproti tomu historické finanční údaje Emitenta uvedené jinde v tomto Prospektu se týkají pouze samotného Emitenta. Veškeré položky v tabulce níže jsou uvedeny na této pro forma konsolidované bázi; tabulka neobsahuje samostatné údaje za

Emitenta ani za jednotlivé dceřiné společnosti. Rok 2025 je v tabulce uveden pouze jako srovnávací období, a to rovněž na pro forma konsolidované bázi; nejde o prognózu. Vlastní prognóza zahrnuje roky 2026 až 2030. Tabulka vedle ročních údajů uvádí rovněž skutečné pro forma konsolidované výsledky za první pololetí roku 2026 a srovnávací období prvního pololetí roku 2025. Tyto pololetní údaje nejsou součástí prognózy, ale umožňují investorovi ověřit, že dosavadní skutečný vývoj Skupiny v prvním pololetí roku 2026 odpovídá tempu růstu, z něhož prognóza pro celý rok 2026 a následující roky vychází. Meziroční srovnání obou pololetí zároveň dokládá dynamiku růstu Skupiny, která je základem pro roční odhady tržeb, EBITDA a čistého zisku uvedené v prognóze. Vzhledem k tomu, že dceřiné společnosti Emitenta v roce 2025 vykazovaly ztrátu, která snižuje čistý zisk skupiny za tento rok, není meziroční srovnání čistého zisku skupiny za roky 2025 a 2026 přímo srovnatelné s meziročním růstem tržeb skupiny; očekávaný růst tržeb v roce 2026 se z významné části projeví až v následujících letech Prognózy v podobě růstu čistého zisku.

Emitent má zároveň za sebou solidní první polovinu roku 2026. Pro forma konsolidované tržby dosáhly v H1/2026 celkem 325 410 tis. Kč, což představuje meziroční nárůst o 17,08 %, a pro forma EBITDA vzrostla meziročně o 59,36 %, čemuž odpovídá zvýšení pro forma EBITDA marže z 8,01 % na 10,90 %. Na bázi posledních dvanácti měsíců, tj. při součtu první poloviny roku 2026 a druhé poloviny roku 2025 dopočtené jako rozdíl celého roku 2025 a H1/2025, dosahuje pro forma EBITDA přibližně 61 048 tis. Kč, a blíží se tak hodnotě 61 053 tis. Kč, s níž pro rok 2026 počítá prognóza uvedená v tabulce níže. Prognóza tedy pro druhou polovinu roku 2026 implicitně předpokládá konzervativní vývoj Skupiny.

v tis. Kč	H1/2025	2025	H1/2026	2026	2027	2028	2029	2030
Tržby	277 943	580 522	325 410	652 510	719 800	785 456	859 621	943 222
YoY	-	13,32 %	17,08%	12,40 %	10,31 %	9,12 %	9,44 %	9,73 %
Pro forma EBITDA	22 254	47 839	35 463	61 053	69 980	80 182	99 716	119 717
YoY	-	-0,70 %	59,36%	27,62 %	14,62 %	14,58 %	24,36 %	20,06 %
Pro forma EBITDA marže	8,01%	8,24 %	10,90%	9,36 %	9,72 %	10,21 %	11,60 %	12,69 %
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	14 926	30 938	18 898	36 460	38 510	40 304	42 236	44 408
Provozní výsledek hospodaření	7 328	16 902	16 565	24 593	31 470	39 878	57 481	75 309

Finanční výsledek hospodaření	-2 488	-4 312	-3 480	-6 477	-7 207	-6 954	-7 098	-7 260
Čistý zisk	2 357	8 136	10 053	13 187	18 799	26 133	40 348	53 650
Marže čistého zisku	0,85%	1,40 %	3,09%	2,02 %	2,61 %	3,33 %	4,69 %	5,69 %

Prognóza rozvahových ukazatelů je sestavena na stejné pro forma konsolidované bázi za skupinu emitenta a podle stejných účetních pravidel jako prognóza výkazu zisku a ztráty a prognóza peněžních toků a je s nimi věcně propojena: výsledek hospodaření z prognózy výkazu zisku a ztráty se promítá do vlastního kapitálu a peněžní toky z prognózy cash flow do stavu peněžních prostředků a úročených cizích zdrojů. Tabulka níže neobsahuje úplné rozvahy, nýbrž vybrané ukazatele, které Emitent považuje pro posouzení prognózy za rozhodující.

Čistý pracovní kapitál podle prognózy roste v souvislosti s růstem objemu podnikání Skupiny; jde především o zásoby a pohledávky z obchodních vztahů navázané na tržby. Prognóza přitom předpokládá, že čistý pracovní kapitál poroste pomaleji než tržby, tedy že doba obratu zásob a pohledávek zůstane přibližně na současné úrovni a že nedojde ke změně platebních podmínek vůči odběratelům ani dodavatelům; tyto předpoklady jsou totožné s předpoklady prognózy peněžních toků popsány níže.

Vlastní kapitál roste podle prognózy ze tří důvodů. V roce 2026 je posílen čistým výnosem z veřejné nabídky Akcií, tj. předpokládaným hrubým výnosem ve výši 80 mil. Kč sníženým o náklady nabídky uvedené v kapitole 12 tohoto Prospektu. Prognóza tím konzervativně vychází z úpisu Akcií na spodní hranici upisovacího pásma 80 až 100 mil. Kč, tj. z předpokladu naplněné objednávkové knihy při dolní hranici pásma. Vyšší objem úpisu by vlastní kapitál a peněžní prostředky Emitenta zvýšil nad úroveň předpokládanou prognózou. V dalších letech roste zadržovaným výsledkem hospodaření odpovídajícím prognóze výkazu zisku a ztráty. Naopak jej snižují vyplacené podíly na zisku odpovídající dividendové politice popsané v kapitole 9 tohoto Prospektu. V roce 2026 prognóza zohledňuje výplatu podílu na zisku stávajícímu akcionáři za účetní období roku 2025 ve výši 5 mil. Kč, v následujících letech pak předpokládanou výplatu ve výši 30 % konsolidovaného čistého zisku Skupiny. Prognóza neuvažuje žádné další navýšení či snížení vlastního kapitálu, zejména žádné další emise akcií, nabývání vlastních akcií ani přecenění majetku.

Úročené cizí zdroje tvoří především bankovní úvěry Emitenta. Prognóza předpokládá, že úročený dluh v roce 2026 klesne v důsledku částečného použití výnosu veřejné nabídky ke snížení závazků úvěrového charakteru a že v následujících letech bude mírně růst v souvislosti s financováním investic a pracovního kapitálu při organickém růstu Emitenta a jeho dceřiných společností. Prognóza vychází ze současné struktury financování a z podmínek stávajících úvěrových smluv a neuvažuje žádné nové zdroje financování nad rámec bankovních úvěrů ani změnu jejich zajištění. Úrokové náklady odpovídající těmto zdrojům jsou zahrnuty ve finančním výsledku hospodaření v prognóze výkazu zisku a ztráty.

Současný nárůst volných peněžních prostředků a pokles, resp. jen mírný růst úročených cizích zdrojů se projevuje výrazným snížením čistého dluhu po celou dobu prognózy.

Uvedené předpoklady nejsou zárukou budoucích výsledků. Nižší výnos veřejné nabídky, nižší ziskovost, vyšší vázání pracovního kapitálu nebo vyšší investiční výdaje by znamenaly nižší vlastní kapitál, nižší stav peněžních prostředků a vyšší čistý dluh, než prognóza předpokládá. Prognóza rozvahových ukazatelů nebyla ověřena auditorem ani jiným nezávislým odborníkem.

v tis. Kč	2025	H1/2026	2026	2027	2028	2029	2030
Vlastní kapitál	224 146	224 556	318 433	341 188	372 961	421 149	486 904
Čistý pracovní kapitál	155 873	164 756	164 361	171 556	178 258	185 324	192 898
Volné peněžní prostředky	15 153	26 662	54 973	66 610	86 810	119 781	161 599
Úročené cizí zdroje	221 664	221 325	186 664	189 664	193 164	197 164	201 664
Čistý dluh (net debt)	206 511	194 663	131 691	123 054	106 354	77 383	40 065

Provozní cash flow podle prognózy roste především s náběhem vyšší ziskovosti skupiny Emitenta a s rostoucím rozsahem jejího podnikání. Prognóza peněžních toků je sestavena na stejné pro forma konsolidované bázi za skupinu Emitenta, podle stejných účetních pravidel a nepřímou metodou a vychází z týchž předpokladů o tržbách, maržích a odpisech, které jsou popsány výše v této kapitole. Dále předpokládá, že čistý pracovní kapitál poroste pomaleji než tržby, tedy že doba obratu zásob a pohledávek zůstane přibližně na současné úrovni, neuvažuje žádnou změnu platebních podmínek vůči odběratelům ani dodavatelům. Investiční cash flow představuje odhadované investiční výdaje (CAPEX), které směřují primárně do zefektivnění výroby a montáže a do nových linek rozšiřujících stávající kapacity, jmenovitě např. do nové zárubňové linky v Jihlavě uváděné do provozu v roce 2027; prognóza neuvažuje žádné akvizice ani prodeje majetku; blíže viz kapitola 5.3.2 tohoto Prospektu. Finanční cash flow zahrnuje v roce 2026 předpokládaný čistý výnos z veřejné nabídky Akcií, přičemž prognóza vychází z předpokladu hrubého výnosu nabídky ve výši 80 mil. Kč sníženého o náklady nabídky uvedené v kapitole 12 tohoto Prospektu, a nepředpokládá žádné další navýšení vlastního kapitálu nad rámec této nabídky. Skutečný výnos nabídky závisí na dosaženém emisním kurzu a na počtu skutečně upsaných Nabízených akcií; nižší výnos by znamenal nižší stav peněžních prostředků, případně vyšší úročený dluh, než prognóza předpokládá. Finanční cash flow dále a v dalších letech odráží dividendovou politiku Emitenta blíže popsanou v kap. 9.1 tohoto Prospektu, tj. zejména výplatu podílu na zisku za účetní období 2025 ve výši 5 mil. Kč realizovanou v průběhu roku 2026 a v následujících letech předpokládanou výplatu podílu na zisku ve výši 30 % konsolidovaného čistého zisku, a dále mírný nárůst úročeného dluhu financujícího organický růst Emitenta a jeho dceřiných společností. Vzhledem k vysoké míře konverze zisku do provozního cash flow prognóza předpokládá postupný nárůst stavu peněžních prostředků Skupiny a souběžné snižování čistého dluhu. Uvedené předpoklady nejsou zárukou budoucích výsledků. Skutečný výnos nabídky závisí na dosaženém emisním kurzu a na počtu skutečně upsaných Nabízených akcií; nižší výnos nabídky, pomalejší náběh ziskovosti, vyšší vázání pracovního kapitálu nebo vyšší investiční výdaje by znamenaly nižší stav peněžních prostředků, případně vyšší úročený dluh, než prognóza předpokládá. Prognóza peněžních toků nebyla ověřena auditorem ani jiným nezávislým odborníkem.

v tis. Kč	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Provozní cash flow	24 346	41 159	50 114	59 735	75 518	90 485

v tis. Kč	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investiční cash flow	-42 157	-37 439	-37 521	-37 395	-38 706	-41 063
Finanční cash flow	13 259	36 100	-956	-2 140	-3 840	-7 604
Cash flow (CF)	-4 552	39 820	11 637	20 201	32 971	41 817
Peněžní prostředky na konci období	15 153	54 973	66 610	86 810	119 781	161 599

Popis alternativních výkonnostních ukazatelů použitých v prognóze:

YoY, EBITDA, Pro forma EBITDA, EBITDA marže, Pro forma EBITDA marže, čistý dluh a čistý pracovní kapitál jsou alternativní výkonnostní ukazatele, které nejsou definovány příslušnými účetními standardy a nemusí být srovnatelné s obdobně nazvanými ukazateli používanými jinými společnostmi.

YoY (meziroční procentuální změna sledovaného ukazatele)

EBITDA (provozní zisk před odpisy a úroky) = provozní výsledek hospodaření + úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Jedná se o zisk před započtením úroku, daní a odpisů, který slouží jako ukazatel provozní výkonnosti společnosti a používá se při srovnávání výkonnosti mezi různými společnostmi nebo odvětvími. Tento ukazatel není definován českými účetními předpisy a nemusí být srovnatelný s obdobně nazvanými ukazateli jiných společností. Pokud je v tomto Prospektu EBITDA uvedena na individuální bázi Emitenta (zejména v kapitolách 1 a 8), jedná se o EBITDA vypočtenou z individuálních finančních údajů Emitenta; EBITDA uvedená v tabulkách prognózy v této kapitole je naproti tomu pro forma konsolidovaným ukazatelem za Skupinu jako celek (viz definice Pro forma EBITDA níže).

Pro forma EBITDA (provozní zisk před odpisy, úroky a daněmi) = provozní výsledek hospodaření + úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. EBITDA uvedená v tabulkách prognózy v této kapitole je pro forma ukazatelem za Skupinu jako celek: nejde o součet EBITDA vykázaných jednotlivými společnostmi Skupiny, nýbrž o hodnotu odvozenou z pro forma konsolidovaného provozního výsledku hospodaření a pro forma úprav hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, tedy po vyloučení vzájemných vnitroskupinových transakcí. Slouží jako ukazatel provozní výkonnosti Skupiny a používá se při srovnávání výkonnosti mezi různými společnostmi nebo odvětvími. EBITDA není definována českými účetními předpisy a nemusí být srovnatelná s obdobně nazvanými ukazateli jiných společností.

EBITDA marže (procentuální podíl EBITDA na celkových tržbách, tj. kolik Emitent vygeneruje EBITDA na 1 Kč tržeb) = $EBITDA / \text{výnosy}$. EBITDA marže dokáže investorům poskytnout relativně jasný pohled na výkon firmy. Čím vyšší EBITDA marže je tím menší objem provozních nákladů se podílí na generování tržeb společnosti. To v důsledku vede k vyšší provozní profitabilitě společnosti jako celku.

Pro forma EBITDA marže (procentuální podíl Pro forma EBITDA na celkových pro forma konsolidovaných tržbách Skupiny) = $\text{Pro forma EBITDA} / \text{pro forma konsolidované tržby}$. Ukazatel vyjadřuje, kolik Kč pro forma konsolidované EBITDA Skupina vygeneruje na 1 Kč pro forma konsolidovaných tržeb, a slouží tak jako měřítko provozní efektivity Skupiny jako celku. Stejně jako Pro forma EBITDA je i tento ukazatel odvozen z pro forma konsolidovaných údajů

po vyloučení vzájemných vnitroskupinových transakcí. Pro forma EBITDA marže není definována českými účetními předpisy a nemusí být srovnatelná s obdobně nazvanými ukazateli jiných společností.

Čistý dluh (net debt) = úročené cizí zdroje, tj. dlouhodobé i krátkodobé závazky vůči úvěrovým institucím a další závazky úvěrového charakteru, snížené o volné peněžní prostředky. Ukazatel vyjadřuje čistou zadluženost po zohlednění dostupné hotovosti a používá se při hodnocení schopnosti společnosti obsluhovat svůj dluh.

Čistý pracovní kapitál (net working capital) = zásoby + pohledávky z obchodních vztahů – závazky z obchodních vztahů. Ukazatel vyjadřuje objem provozních prostředků vázaných v běžném obchodním cyklu; nezahrnuje peněžní prostředky ani závazky úvěrového charakteru, a je proto v tabulce označen jako čistý pracovní kapitál bez peněžních prostředků. Rostoucí čistý pracovní kapitál znamená vyšší vázání hotovosti v zásobách a pohledávkách a snižuje provozní cash flow.

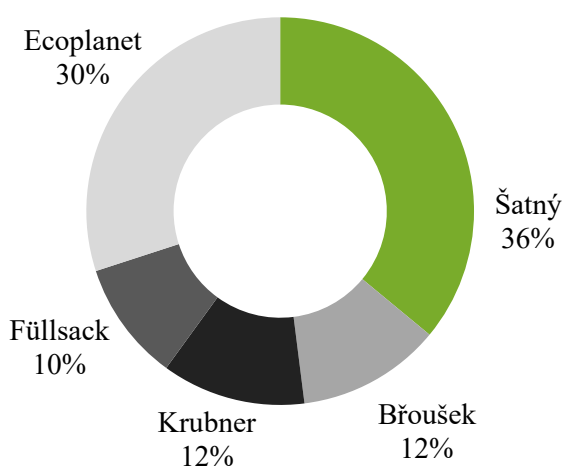
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

6.1 ORGANIZAČNÍ DIAGRAM

Emitent má ke dni vyhotovení Prospektu jediného akcionáře, společnost 2021 investment a.s. (Hlavní akcionář), která drží 100 % akcií Emitenta.

Podíly jednotlivých osob na hlasovacích právech uvedené v diagramu níže odpovídají jejich podílům na základním kapitálu příslušných společností.

Akcionářská struktura - 2021 investment a.s.



Ovládajícími osobami Emitenta jsou prostřednictvím Hlavního akcionáře (2021 investment a.s.) následující osoby:

- (a) Pavel Šatný (podíl 36 %);
- (b) Lubomír Břoušek (podíl 12 %); a
- (c) David Krubner (podíl 12 %).

Pavel Šatný, Lubomír Břoušek a David Krubner jednají ve shodě na základě akcionářské dohody.

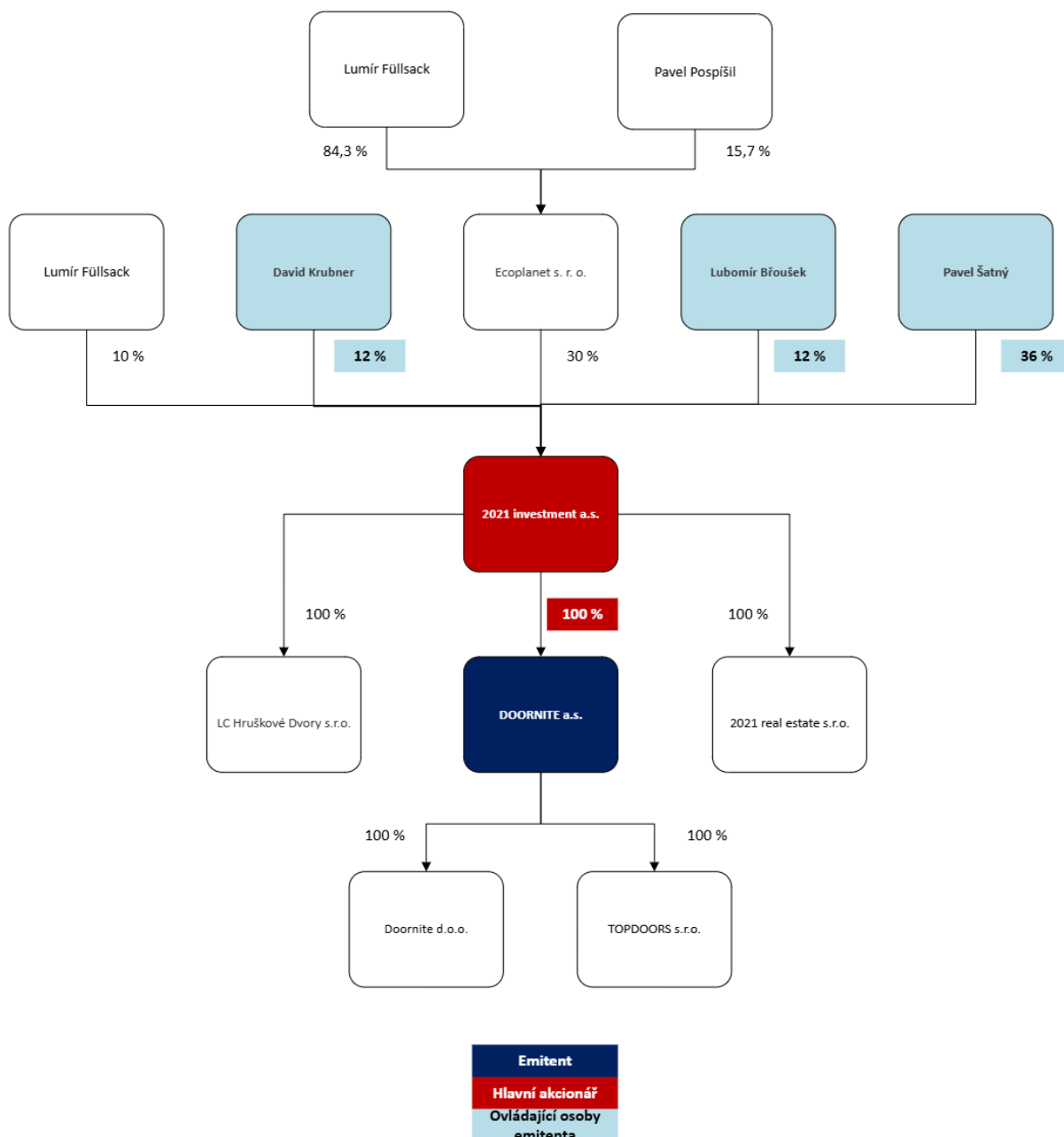
Akcionářská dohoda mimo shora uvedené jednání ve shodě neobsahuje žádné další

relevantní informace, které by mohly mít dopad na budoucí akcionáře Emitenta.

Podíl strategického investora (Lumír Füllsack přímo a prostřednictvím společnosti Ecoplanet s. r. o.) činí celkem 40 %.

Celková struktura skupiny DOORNITE je zobrazena prostřednictvím diagramu uvedeného níže.

Podíly jednotlivých osob na hlasovacích právech uvedené v diagramu níže odpovídají jejich podílům na základním kapitálu příslušných společností.



7. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

7.1 ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Emitent má dualistickou strukturu řízení; statutárním orgánem Emitenta je představenstvo a kontrolním orgánem dozorčí rada.

Obchodní vedení Emitenta, včetně řádného vedení účetnictví a kontroly činnosti Emitenta, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má tři členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Funkční období členů představenstva je pětileté. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu Emitenta. Na činnost představenstva dohlíží dozorčí rada Emitenta.

Členy představenstva ke dni vyhotovení Prospektu jsou:

(a) **Ing. Pavel Šatný**, CEO a předseda představenstva

Datum narození: 2. 3. 1970

Pracovní adresa: Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava

Den vzniku členství: 17. 5. 2021

Ve Společnosti působí v roli CEO od roku 2015. Odpovídá za celkové řízení Společnosti, její strategii a rozvoj.

Pavel Šatný má dlouholeté zkušenosti z výroby a distribuce stavebních materiálů a systémů ve střední Evropě. V roce 2021 vedl odkup Společnosti od skupiny Masonite ze strany managementu (management buy-out). Předtím působil ve společnosti Rigips, kterou posunul na první místo na trhu sádrokartonových systémů a pěnového polystyrenu (EPS) v České republice, a následně ve společnosti Synthos, kde během dvou let vybudoval z nulové pozice vedoucí postavení na trhu extrudovaného polystyrenu (XPS) v České republice a na Slovensku. Podílel se rovněž na úspěšném dokončení fúze společností RONN a MEA a externě spolupracoval s investiční skupinou Enterprise Investors na projektech v České republice a v Rumunsku. V letech 2015 až 2021 působil jako manažer ve společnosti Masonite CZ s.r.o., předchůdci Emitenta s americkým vlastníkem.

Nejsou známy žádné významné činnosti Pavla Šatného vně Emitenta, včetně majetkových účastí.

(b) **Ing. Lubomír Břoušek**, CFO a člen představenstva

Datum narození: 23. 11. 1976

Pracovní adresa: Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava

Den vzniku členství: 17. 5. 2021

Finančním ředitelem Společnosti je od roku 2016. Odpovídá za finanční řízení a oblast informačních technologií Společnosti.

Odborné zkušenosti získal nejprve v oblasti auditu ve společnosti BDO a následně v řízení financí výrobních a obchodních společností s mezinárodním vlastníkem, konkrétně ve společnostech BOSCH, Tchibo a Futaba. Spojuje tak zkušenost z externího auditu a finančního reportingu s praktickým řízením financí, controllingu a informačních systémů v průmyslovém prostředí. V letech 2016 až 2021 působil jako manažer ve společnosti Masonite CZ s.r.o., předchůdci Emitenta s americkým vlastníkem.

Nejsou známy žádné významné činnosti Lubomíra Břouška vně Emitenta, včetně majetkových účastí.

(c) **Ing. David Krubner**, obchodní ředitel a člen představenstva

Datum narození: 20. 6. 1972

Pracovní adresa: Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava

Den vzniku členství: 17. 5. 2021

Jako obchodní a marketingový ředitel odpovídá za klíčové odběratelské vztahy a obchodní strategii Společnosti.

Před působením ve Společnosti zastával vedoucí pozice v obchodu a ve výrobě ve společnostech Heidelberger Dämmssysteme, Rigips, Saint-Gobain Glassolutions a Isotherm. Má tak dlouholetou zkušenost s řízením prodeje stavebních materiálů, s budováním distribučních kanálů a s vedením vztahů s klíčovými odběrateli na trzích střední Evropy. Do roku 2021 působil jako manažer ve společnosti Masonite CZ s.r.o., předchůdci Emitenta s americkým vlastníkem.

Nejsou známy žádné významné činnosti Davida Krubnera vně Emitenta, včetně majetkových účastí.

Členy dozorčí rady ke dni vyhotovení Prospektu jsou:

- (a) Lumír Füllsack, člen dozorčí rady

Datum narození: 5. dubna 1970

Lumír Füllsack vystudoval Fakultu stavební Českého vysokého učení technického v Praze. Profesní zkušenosti získal v oblasti elektromateriálů a elektroinstalací. V roce 2006 založil společnost Ecoplanet s.r.o., v níž je většinovým společníkem a která dodává elektromateriály z Asie na český a slovenský trh. V roce 2021 se stal strategickým investorem Emitenta.

Nejsou známy žádné významné činnosti Lumíra Füllsacka vně Emitenta, včetně majetkových účastí.

- (b) Přemysl Papp, člen dozorčí rady

Datum narození: 9. 9. 1993

V rámci studií ekonomických oborů sbíral Přemysl Papp zkušenosti jako specialista finančních projektů v rámci skupiny Mall Group. Poté působil přes pět let jako analytik kapitálových trhů na Burze cenných papírů Praha (BCPP), kde se zabýval především analýzou finančních výkazů firem, které projevíly zájem o IPO, analýzou finančních a investičních rizik spojených s emisí cenných papírů a podporou emitentů v rámci procesu IPO. Od roku 2025 až do současnosti působí v rámci skupiny STARTEEPO, kde má na starosti komunikaci se zájemci o vstup na pražskou burzu, podporu emitentů v rámci služeb investor relations a podporu managementu v dozorčích radách několika společností.

Vedle členství v dozorčí radě Emitenta je Přemysl Papp ke dni vyhotovení tohoto Prospektu rovněž členem dozorčí rady společností KARO Leather a.s., M&T 1997 a.s. a mmcité a.s. Kromě uvedených členství v dozorčích radách nejsou známy žádné další významné činnosti Přemysla Pappa vně Emitenta, včetně majetkových účastí.

Emitent dále prohlašuje, že v posledních pěti letech nebyl žádný z členů představenstva a dozorčí rady Emitenta odsouzen za podvodný trestný čin ani proti nim nebylo vedeno obvinění nebo nebyly sankcionovány ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Rovněž tyto osoby nebyly v posledních pěti letech soudně zbaveny způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoli emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoli emitenta. Dále Emitent prohlašuje, že mezi členy představenstva a dozorčí rady nejsou žádné jiné příbuzenské vztahy.

Emitent nemá žádné jiné vrcholové manažery než osoby uvedené výše.

8. FINANČNÍ ÚDAJE

8.1 FINANČNÍ VÝKAZY

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta za období kalendářního roku 2025 a za první pololetí roku 2026. Údaje za rok 2025 vycházejí z účetní závěrky Emitenta k 31. 12. 2025, která je sestavená v souladu s Českými účetními standardy. Údaje za první pololetí roku 2026 nebyly auditovány ani předmětem přezkumu auditora.

Historické finanční údaje Emitenta

V průběhu roku 2025 se Emitent účastnil přeměny formou rozdělení odštěpením sloučením jako společnost rozdělovaná. Nástupnickými společnostmi, na něž přešla část jmění Emitenta, jsou LC Hruškové Dvory s.r.o. a 2021 real estate s.r.o. Rozhodný den přeměny byl stanoven na 1. ledna 2025 a zápis přeměny do obchodního rejstříku byl proveden ke dni 31. prosince 2025.

V důsledku přeměny došlo k převodu vymezené části jmění na nástupnické společnosti v celkové čisté účetní hodnotě 17 588 tis. Kč, zejména části dlouhodobého hmotného majetku a dlouhodobého finančního majetku. Srovnávací údaje roku 2024 uvedené ve finančních výkazech proto zachycují stav jmění Emitenta k 31. prosinci 2024, tj. před rozhodným dnem přeměny a před samotným odštěpením.

Odštěpená aktiva nemají přímou souvislost s výrobní činností Emitenta – jde o vybrané nemovitosti evidované na listu vlastnictví č. 917, pozemky na listu vlastnictví č. 708 určené pro developerský projekt výstavby logistického centra spolu se souvisejícím nedokončeným dlouhodobým majetkem a dále technologické zařízení energetické infrastruktury areálu (trafostanice a zařízení pro kompenzaci jalové složky elektrické energie). Na nástupnické společnosti nepřešly žádné výrobní linky, stroje ani výrobní areály Emitenta.

Celková aktiva Emitenta po odštěpení dosahovala k 1. lednu 2025 hodnoty 504 673 tis. Kč. Meziroční srovnatelnost finančních údajů za roky 2024 a 2025 proto není plně zachována. Auditorem PROXY – AUDIT, s.r.o. byla v příloze v účetní závěrce k 31. prosinci 2025 tato skutečnost uvedena.

ROZVAHA – Aktiva

ROZVAHA – Aktiva v tis. Kč	H1/2026	2025	2024
AKTIVA CELKEM	573 953	542 508	522 261
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0
Stálá aktiva	316 567	316 386	317 032
Dlouhodobý nehmotný majetek	9 876	9 139	9 138
Dlouhodobý hmotný majetek	287 794	291 642	298 473
Dlouhodobý finanční majetek	18 897	15 605	9 421
Oběžná aktiva	255 874	225 505	204 630
Zásoby	136 148	127 273	123 771
Pohledávky	94 264	83 079	61 153
Dlouhodobé pohledávky	884	1 322	1 978
Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	93 380	81 757	59 175

Pohledávky z obchodních vztahů	82 911	71 122	57 079
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
Peněžní prostředky	25 462	15 153	19 706
Časové rozlišení aktiv	1 512	617	599

Aktiva

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek Emitenta tvoří zejména software a obdobná nehmotná aktiva sloužící k zajištění výroby a řízení Emitenta.

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen hlavně výrobní technologií, strojním vybavením, budovami a pozemky využívanými k výrobní činnosti Emitenta.

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen zejména majetkovými účastmi Emitenta v dceřiných společnostech.

ROZVAHA – Pasiva

ROZVAHA – Pasiva v tis. Kč	H1/2026	2025	2024
PASIVA CELKEM	573 953	542 508	522 261
Vlastní kapitál	246 675	231 215	233 449
Základní kapitál	12	12	12
Ážio a kapitálové fondy	16 531	18 148	36 415
Fondy ze zisku	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	213 054	197 022	180 614
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	17 078	16 033	16 408
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0	0
Cizí zdroje	324 771	308 786	288 812
Rezervy	10 363	7 585	7 314
Závazky	314 408	301 201	281 498
Dlouhodobé závazky	128 233	144 983	136 023
Závazky k úvěrovým institucím	116 066	129 404	126 488
Závazky z obchodních vztahů	0	0	0
Závazky – Ostatní	1 242	4 534	573
Krátkodobé závazky	186 175	156 218	145 475
Závazky k úvěrovým institucím	104 661	91 889	81 535
Závazky z obchodních vztahů	50 832	38 905	39 704
Závazky – Ostatní	30 485	25 215	23 316
Časové rozlišení pasiv	2 507	2 507	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY 2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	2025	2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	515 461	468 959
Tržby za prodej zboží	50 884	34 070
Výkonová spotřeba	377 882	334 409
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7 799	-5 738
Aktivace (-)	0	0
Osobní náklady	127 952	116 268
Úpravy hodnot v provozní oblasti	26 796	29 205
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	30 337	28 721
Úpravy hodnot zásob	-3 331	250
Úpravy hodnot pohledávek	-210	234
Ostatní provozní výnosy	6 073	5 617
Ostatní provozní náklady	6 887	7 160
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	25 102	27 342
Výnosové úroky a podobné výnosy	255	731
Nákladové úroky a podobné náklady	7 981	7 360
Ostatní finanční výnosy	3 023	2 260
Ostatní finanční náklady	0	1 963
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	16 033	16 408
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	16 033	16 408
Čistý obrát za účetní období	566 345	503 029

Tržby

Tržby (tj. součet tržeb z prodeje výrobků a služeb ve výši 515 461 tis. Kč a tržeb za prodej zboží ve výši 50 884 tis. Kč) dosáhly v roce 2025 hodnoty 566 345 tis. Kč.

Náklady

Provozní náklady v roce 2025 činily celkem 539 517 tis. Kč.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA H1/2026

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	H1/2026	H1/2025
Tržby z prodeje výrobků a služeb	298 467	250 826
Tržby za prodej zboží	22 764	25 920
Výkonová spotřeba	211 722	188 692
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-8 734	-3 122
Aktivace (-)	0	0

Osobní náklady	71 391	64 115
Úpravy hodnot v provozní oblasti	19 617	12 705
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18 590	14 643
Úpravy hodnot zásob	1 027	-1 938
Úpravy hodnot pohledávek	0	0
Ostatní provozní výnosy	2 506	1 820
Ostatní provozní náklady	6 170	3 866
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	23 571	12 310
Výnosové úroky a podobné výnosy	123	97
Nákladové úroky a podobné náklady	4 193	3 879
Ostatní finanční výnosy	608	1 311
Ostatní finanční náklady	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	17 078	7 356
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	17 078	7 356
Čistý obrát za účetní období	321 231	276 746

Tržby

Tržby (tj. součet tržeb z prodeje výrobků a služeb ve výši 298 467 tis. Kč a tržeb za prodej zboží ve výši 22 764 tis. Kč) dosáhly v prvním pololetí roku 2026 hodnoty 321 231 tis. Kč, tj. o 16,1 % více než ve stejném období roku 2025 (276 746 tis. Kč).

Náklady

Provozní náklady v prvním pololetí roku 2026 činily celkem 308 900 tis. Kč (první pololetí roku 2025: 269 378 tis. Kč).

Údaje uvedené v rozvaze k 30. 6. 2026 a ve výkazu zisku a ztráty za první pololetí roku 2026, jakož i srovnávací údaje za první pololetí roku 2025, nebyly auditovány ani předmětem přezkumu auditora.

8.2 ÚČETNÍ STANDARDY

8.2.1 Prohlášení o použitých účetních standardech

Historické finanční údaje emitenta jsou vypracovány v souladu s platnými českými účetními předpisy.

Obsah účetní závěrky

Účetní závěrka Emitenta za rok 2025 obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a přílohu k účetní závěrce zahrnující popis účetních postupů a komentáře k účetním výkazům.

8.2.2 KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Emitent nemá povinnost zpracovat konsolidovanou účetní závěrku podle § 22a odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je, že pro poskytnutí věrného a poctivého obrazu o finanční situaci a výkonnosti konsolidačního celku je dostačující individuální účetní závěrka Emitenta jako konsolidující účetní jednotky. To vyplývá ze skutečnosti, že Emitent je 100 % mateřskou společností pouze společností TOPDOORS s.r.o. a Doornite d.o.o., které jsou jednotlivě i v úhrnu nevýznamné.

8.3 AUDIT FINANČNÍCH ÚDAJŮ

Historické finanční výkazy Emitenta za kalendářní rok 2025 byly ověřeny auditorem.

Výrok auditora pro účetní závěrku roku 2025 zní:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DOORNITE s.r.o. k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

8.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA

Emitent prohlašuje, že od konce účetního období 2025 nedošlo k žádné významné změně v jeho finanční pozici.

8.5 PRO FORMA FINANČNÍ ÚDAJE

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné velké změně ve smyslu čl. 1 písm. e) nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, která by vyžadovala zařazení pro forma finančních údajů do tohoto Prospektu.

9. POLITIKA V OBLASTI DIVIDEND

9.1 HISTORICKÁ VÝPLATA DIVIDEND A PODÍLŮ NA ZISKU

Emitent zamýšlí po přijetí Akcií k obchodování na trhu Start Market nastavit dividendovou politiku spočívající ve výplatě podílu na zisku ve výši přibližně 30 % konsolidovaného čistého zisku Skupiny za příslušné účetní období. V souvislosti se vstupem na trh Start Market předpokládá Emitent sestavování konsolidované účetní závěrky za skupinu Emitenta v souladu s českými účetními předpisy počínaje účetním obdobím roku 2026. Tato konsolidovaná účetní závěrka bude ověřena auditorem a zpřístupněna akcionářům a investorům prostřednictvím sbírky listin obchodního rejstříku a internetových stránek Emitenta. Konsolidovaný čistý zisk, z něhož bude dividendová politika vycházet, tak bude od účetního období roku 2026 veřejně dostupnou a auditovanou veličinou přímo čitelnou z konsolidované účetní závěrky. Investor by měl vzít v úvahu, že konsolidovaný čistý zisk Skupiny může být nižší než čistý zisk Emitenta na individuální bázi, a to v důsledku záporných hospodářských výsledků dceřiných společností zahrnutých do konsolidace. Prognóza čistého zisku Skupiny je uvedena v kapitole 5.4 tohoto Prospektu. Tato dividendová politika představuje záměr Emitenta, nikoliv jeho právně závazný příslib. Skutečná výše vyplaceného podílu na zisku bude záviset na hospodářských výsledcích Emitenta, jeho finanční a likvidní situaci, investičních potřebách, zákonných podmínkách pro rozdělení zisku a rozhodnutí valné hromady Emitenta. Emitent si vyhrazuje právo dividendovou politiku kdykoliv změnit nebo od ní upustit. V roce 2026 před datem vyhotovení tohoto Prospektu došlo k výplatě podílu na zisku stávajícímu jedinému akcionáři Emitenta za účetní období roku 2025 ve výši 5 mil. Kč. Emitent nemá zavedenu žádnou politiku zpětných odkupů Akcií.

10. PODROBNOSTI O NABÍDCE NEBO PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

10.1 PODMÍNKY NABÍDKY

10.1.1 Podmínky platné pro nabídku

Emitent nabídne investorům až 20 % Akcií, které Emitent nově vydá.

Veřejná nabídka proběhne od 5. 10. 2026 („**Počátek veřejné nabídky**“) do 19. 10. 2026 („**Konec veřejné nabídky**“).

Cenové rozpětí objednávek ve veřejné nabídce bylo stanoveno na 400 Kč až 500 Kč za jednu Akcii. Emisní kurs Akcií může být v rámci tohoto rozpětí stanoven pouze tak, aby byl vždy beze zbytku dělitelný 2 Kč (tj. například 400 Kč, 402 Kč, 404 Kč atd.). Emitent toto pravidlo analogicky přejímá z Parametrů obchodování XETRA, které se uplatňují na sekundární obchodování na trhu Start Market, a to za účelem usnadnění vypořádání veřejné nabídky a následného zahájení obchodování s Akciemi.

Potenciální investoři mohou zadávat objednávky na nákup Akcií výhradně prostřednictvím člena BCPP, který je účastníkem systému PX Veřejná nabídka.

Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nevlastní žádné vlastní akcie a nezamýšlí koupit žádné vlastní akcie.

10.1.2 Celkový objem emise/veřejné nabídky

V rámci veřejné nabídky Akcií bude k úpisu nabízeno až 200.000 kusů Akcií. Celková jmenovitá hodnota Akcií k úpisu dosáhne objemu až 500.000 Kč.

10.1.3 Lhůta, v níž bude nabídka otevřena a postup podání žádosti o úpis

Příslušní členové BCPP budou shromažďovat nákupní objednávky po celé období nabídky, tj. ode dne Počátku veřejné nabídky (včetně) až do dne Konce veřejné nabídky (včetně).

Všichni potenciální investoři, kteří se chtějí obchodování účastnit, musí mít svého účastníka Centrálního depozitáře, u kterého mají otevřený účet vlastníka zaknihovaných cenných papírů. Účastník Centrálního depozitáře může být stejný subjekt jako člen BCPP, který je členem systému PX Veřejná nabídka, přes kterého zadává investor objednávku ke koupi Nabízených akcií.

10.1.4 Podmínky odvolání nebo pozastavení

Nabídku Akcií může Emitent odvolat nebo pozastavit až do dne Konce veřejné nabídky.

Nabídku může Emitent odvolat zejména z následujících důvodů: (a) náhlá a podstatná nepříznivá změna ekonomické nebo politické situace v České republice, (b) podstatná nepříznivá změna podnikání a/nebo ekonomické situace Emitenta, nebo (c) nedostatečná poptávka po Akciích. Odvolání nebo pozastavení nabídky Nabízených akcií oznámí Emitent na internetových stránkách v sekci [Pro investory](#).

10.1.5 Možnosti snížení upisovaných částek a způsob náhrady přeplatku

V případě podání objednávek převyšujících počet Nabízených akcií budou objednávky jednotlivých investorů poměrně kráceny postupem uvedeným v kap. 10.3.2 (vracení přeplatku za koupené Nabízené akcie není s ohledem na způsob vypořádání koupě Akcií relevantní).

10.1.6 Minimální / maximální částka žádosti

Minimální počet požadovaných Nabízených akcií činí 10 kusů (tj. 1 Lot). Maximální počet je omezen celkovým počtem Nabízených akcií.

10.1.7 Možnost investorů stáhnout žádost

Objednávku k nákupu Nabízených akcií lze stáhnout do Konce veřejné nabídky. Po Konci veřejné nabídky podanou objednávku k nákupu Nabízených akcií již nelze stáhnout ani odvolat.

10.1.8 Metoda a lhůty pro splacení a doručení nabízených akcií

V souladu se smlouvou o úpisu bude upisovatel povinen uhradit emisní kurs jím poptávaných Akcií na účet Centrálního depozitáře vedeného u České národní banky. Investor je povinen uhradit peněžní částku odpovídající počtu a poptávané ceně jím objednaných Akcií prostřednictvím příslušného účastníka systému PX Veřejná nabídka dle smluvního ujednání s tímto účastníkem, a to nejpozději v den Konce veřejné nabídky (tj. 19. 10. 2026) včetně. Upisovatel je povinen uhradit emisní kurs tak, že účastník Centrálního depozitáře zastupující upisovatele (člena Burzy) uhradí v rámci vypořádacího systému a prostřednictvím debetování jeho účtu Centrálním depozitářem kolaterál ve výši 100 % na celkovou částku odpovídající výši investice daného upisovatele, a to druhý pracovní den po zveřejnění výsledků veřejné nabídky („Den spárování objednávek“). Pokyn k debetování kolaterálu na účet Centrálního depozitáře, který je veden ČNB, dává BCPP na základě příslušných ustanovení burzovních pravidel upravujících upisování akcií v systému PX Veřejná nabídka. Zúčtovací banka má informaci o platbě již předchozí den v rámci souboru předběžných informací o platbě.

Emitent zajistí, že prodané Nabízené akcie přijaté k obchodování na trhu Start Market budou Emitentem připsány ve prospěch účtu jednotlivých investorů po uhrazení emisního kursu Nabízených akcií, a to nejdříve 3. (třetí) pracovní den následující po dni Konce veřejné nabídky.

Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

10.1.9 Popis způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky

V den Konce veřejné nabídky se výsledky veřejné nabídky zveřejňují elektronicky na webové stránce BCPP (www.pse.cz).

10.1.10 Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy

Neexistují žádné postupy pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv ani pro zacházení s nevykonanými upisovacími právy.

10.2 PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPIRŮ

10.2.1 Kategorie potenciálních investorů

Akcie mohou být nabízeny všem kategoriím investorů, včetně kvalifikovaných i retailových investorů, tuzemských i zahraničních, při dodržení právních předpisů, které se na takovou nabídku a příslušného investora vztahují.

Nabídka není rozdělena na tranše určené kvalifikovaným či retailovým investorům, nebo zaměstnancům Emitenta. Emitent bude zacházet se všemi investory při přidělování Akcií stejně.

10.2.2 Úpis akcionáři, vedením společnosti nebo úpis nad 5 % nabídky

Podle údajů dostupných Emitentovi se na úpisu Akcií nebude podílet stávající akcionář Emitenta ani členové představenstva Emitenta.

Emitentovi není známo, že by nějaká osoba hodlala v rámci nabídky upsat více než 5 % Akcií, s výjimkou zvažovaného úpisu ze strany společnosti NRI, a to v

maximální výši 30 % Nabízených akcií, na základě Smlouvy o investici, kterou Emitent se společností NRI zvažuje uzavřít – viz kap. 10.4.3 níže. Dále Emitent zvažuje investici ze strany fondu CZEGG VENTURES, podfond STARTEEPO SICAV a.s., do cenných papírů Emitenta v rámci veřejné nabídky.

10.2.3 Zveřejnění před přidělováním

Nabídka nebude rozdělena na tranše podle skupin investorů. V rámci nabídky nelze využít zpětné pohledávky. Není stanoveno preferenční zacházení se žádnou skupinou investorů. Vícečetná upisování nejsou akceptována.

S Akciemi nelze začít obchodovat před tím, než investor obdrží oznámení o přidělené částce. Oznámení o přidělené částce investorovi sdělí obchodník s cennými papíry, prostřednictvím kterého investor podal pokyn k úpisu Nabízených akcií.

10.3 STANOVENÍ CEN

10.3.1 Cena a výše nákladů a daní účtovaných na vrub upisovatele

Kupní cenu a celkový počet skutečně prodaných Nabízených akcií určí Emitent v den Konce veřejné nabídky (tj. 19. 10. 2026) dle vlastního uvážení na základě informací o přijatých objednávkách a v souladu s cenovým rozpětím stanoveným v tomto Prospektu.

Postup pro stanovení ceny je uveden v kap. 10.3.2 níže.

Investorům nebudou v souvislosti s nabytím Nabízených akcií účtovány Emitentem jakékoli poplatky, jiné náklady nebo daně.

10.3.2 Stanovení kupní ceny

Cenové rozpětí objednávek bylo stanoveno na 400 Kč až 500 Kč za jednu Nabízenou akcii.

Po ukončení sběru objednávek Emitent vloží do elektronického systému PX Veřejná nabídka („**Systém PX Veřejná nabídka**“) informaci o finální kupní ceně Nabízených akcií („**Emisní cena**“) a skutečném realizovaném počtu Nabízených akcií. Následně dojde prostřednictvím Systému PX Veřejná nabídka ke stanovení míry alokace a spárování objednávek dle následujícího principu:

- (a) Všechny objednávky s cenou za jednu Nabízenou akcii vyšší nebo rovnou Emisní ceně, jsou uspokojeny následovně:
 - (i) je-li skutečné množství Nabízených akcií větší nebo rovno sumě požadovaného množství Nabízených akcií, jsou všechny objednávky uspokojeny plně;
 - (ii) je-li skutečné množství Nabízených akcií menší než suma požadovaného množství Nabízených akcií, jsou všechny objednávky poměrně kráceny;
- (b) Při poměrném krácení Systém PX Veřejná nabídka automaticky:
 - (i) stanoví míru alokace všech objednávek k Nabízeným akciím;
 - (ii) alokované množství objednávek následně zaokrouhlí na celé minimální obchodovatelné jednotky (**Loty**) Nabízených akcií dolů, přičemž jeden Lot odpovídá 10 Nabízeným akciím;
 - (iii) seřadí sestupně objednávky podle jejich míry zaokrouhlení;
 - (iv) zbylé Loty jsou pak Systémem PX Veřejná nabídka přidělovány postupně po jednom každé objednávce dle jejich pořadí v rámci jejich míry zaokrouhlení. V případě, že více objednávek dosáhne stejné míry zaokrouhlení, uplatní se při přidělování zbylých Lotů princip časové priority.

- (c) Objednávky s cenou za jednu Nabízenou akcii nižší, než Emisní cena nebudou uspokojeny.

Na základě hodnoty kupní ceny Nabízených akcií a jejich skutečného prodaného počtu dojde k úhradě kupní ceny Nabízených akcií, a to postupem uvedeným v kap. 10.1.8 výše.

10.4 UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ

10.4.1 Koordinátor

Nabízené akcie jsou prodávány za využití Systému PX Veřejná nabídka. Umístěním Nabízených akcií nebyl pověřen žádný koordinátor či zprostředkovatel umístění.

10.4.2 Platební a depozitní zástupci

V souvislosti s emisí Nabízených akcií nebyl pověřen žádný platební ani depozitní zástupce.

10.4.3 Dohody s třetími osobami o upsání emise

S výjimkou Smlouvy o investici, kterou Emitent zvažuje uzavřít se společností NRI, a s výjimkou zvažované investice ze strany fondu CZEGG VENTURES, podfond STARTEPO SICAV a.s., neexistují žádné dohody mezi Emitentem a třetí osobou o upsání emise Akcií nebo její části bez pevného závazku ani na základě pevného závazku upsání.

K rozhodnutí Emitenta a NRI o uzavření Smlouvy o investici by mělo dojít během veřejné nabídky, přičemž její uzavření není jakýkoliv způsobem garantováno. Předmětem Smlouvy o investici by měl být závazek NRI poskytnout Emitentovi investici formou úpisu Nabízených akcií v rámci veřejné nabídky na trhu Start Market podle tohoto Prospektu, a to za následujících podmínek:

- (a) investice bude učiněna v rámci příslušného programu podpory rizikového kapitálu, jehož je NRI správcem;
- (b) maximální podíl NRI na úpisu v rámci veřejné nabídky dle tohoto Prospektu nesmí přesáhnout 30 % Nabízených akcií a maximální výše objemu emise upsaného ze strany NRI dosáhne maximálně částky 24 000 000 Kč;
- (c) Emitent učiní v rámci Smlouvy o investici prohlášení vztahující se zejména k plnění podmínek výše uvedeného programu a výzvy učiněné ze strany NRI (jedná se zejména o požadavky na právní formu Emitenta, absenci přijetí cenných papírů Emitenta k obchodování na regulovaném trhu, absenci nedoplatek vůči státu, absenci úpadku a likvidace, na charakter Emitenta jakožto malého nebo středního podniku a existenci hlavní lokality podnikání Emitenta mimo hlavní město Prahu); a
- (d) Emitent se zaváže k plnění povinností vůči NRI (jedná se zejména o požadavky na právní formu Emitenta, absenci přijetí cenných papírů Emitenta k obchodování na regulovaném trhu, absenci nedoplatek vůči státu, absenci úpadku a likvidace, na charakter Emitenta jakožto malého nebo středního podniku a existenci hlavní lokality podnikání Emitenta mimo hlavní město Prahu), s tím, že v případě porušení těchto prohlášení a/nebo povinností může Emitentovi vzniknout povinnost k náhradě újmy a smluvní pokuty vůči NRI, která je stanovena ve výši 5 % z celkové investice učiněné ze strany NRI (tj. objemu emise upsané ze strany NRI).

10.4.4 Okamžik uzavření dohody o upsání

Vztah mezi upisovateli, členy BCPP a Emitentem při upisování Nabízených akcií je ve smyslu ustálené judikatury smlouvou. Úspěšný upisovatel je zapsán do seznamu upisovatelů a vzniká mu povinnost uhradit emisní kurs Nabízených akcií. Emitent zajistí, že upsané a prodané Nabízené akcie budou Emitentem připsány ve prospěch

účtu jednotlivých investorů po uhrazení kupní ceny Nabízených akcií, a to nejdříve 3. (třetí) pracovní den následující po dni Konce veřejné nabídky.

10.5 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

10.5.1 Žádost k přijetí na trhu Start provozovaném BCPP

Ve vztahu k Akciím bude požádáno o přijetí k obchodování na trh Start Market, který je součástí mnohostranného obchodního systému provozovaného BCPP.

Den přijetí Akcií k obchodování je pracovní den následující po dni, kdy dojde k vydání Nabízených akcií a připsání Akcií na účty jednotlivých investorů. Předpokládaný den přijetí Akcií k obchodování na trhu Start Market je 23. 10. 2026.

10.5.2 Obchodování na jiných trzích

Akcie, jiná emise akcií vydaných Emitentem ani žádné cenné papíry stejné třídy (druhu) jako jsou akcie, nejsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému či jiném rovnocenném trhu, ani na trhu pro růst malých a středních podniků vyjma trhu Start Market.

Emitent nemá informace o jakémkoli regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému nebo jiném rovnocenném trhu, na kterém by byly ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Akcie, jiná emise akcií vydaných Emitentem nebo cenné papíry stejné třídy (druhu) jako Akcie přijaty k obchodování bez souhlasu Emitenta.

Žádné cenné papíry Emitenta stejné třídy jako Akcie nebudou v souvislosti s veřejnou nabídkou a podáním žádosti o přijetí akcií Emitenta na trh Start Market upisovány nebo umisťovány soukromě.

10.5.3 Zajištění likvidity v sekundárním obchodování

Žádná osoba se nezavázala jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.

10.5.4 Nezajištění stabilizace

Emitent nemá v plánu jakýmkoliv způsobem využít možnosti stabilizace ceny Akcií po jejich přijetí na trh Start Market, ani nemá jakékoliv informace o tom, že by po přijetí Akcií na trh Start Market měla být realizována jakákoliv opatření směřující ke stabilizaci ceny Akcií.

10.5.5 Neexistence nadlimitní opce

Nadlimitní opce („green shoe“) se neuplatní.

11. ZÁKLADNÍ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH

Účelem tohoto oddílu je uvést podmínky cenných papírů, oddíl uvádí také podrobný popis vlastností cenných papírů.

11.1 PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ

Druh, třída cenných papírů včetně ISIN	Akcie ve jmenovité hodnotě 2,50 Kč. ISIN je CZ1008003421. CFI je ESVUFR. FISN je DOORNITE/SHS.
--	---

Ticker symbol ¹¹	DOOR
Právní předpisy, podle kterých byly cenné papíry vytvořeny	Akcie byly vydány zejména v souladu se ZOK a OZ.
Forma cenného papíru	Akcie jsou ve formě na jméno.
Podoba cenného papíru	Akcie jsou zaknihované; evidenci cenných papírů vede Centrální depozitář, se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
Měna emise	Kč
Práva spojená s Nabízenými akciemi	<i>Právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích</i> Akcionář má právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích, který valná hromada schválí k rozdělení mezi akcionáře. Podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích se určuje poměrem jmenovité hodnoty vlastněných Akcií k základnímu kapitálu Emitenta. Právo na podíl na zisku nebo na jiných vlastních zdrojích vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, a to k rozhodnému dni pro vznik těchto práv. Podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích je splatný ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne přijetí usnesení valné hromady o jeho rozdělení, nerozhodne-li valná hromada jinak. O jejich vyplacení rozhoduje představenstvo Emitenta. Podíly na zisku nebo jiných vlastních zdrojích, které nebylo možné vyplatit, budou uloženy na zvláštním bankovním účtu, přičemž oprávněné osoby budou mít nárok po předložení příslušných dokladů na jejich vyplacení. Nárok na výplatu podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích se promlčuje ve prospěch Emitenta v obecné promlčecí době dle ustanovení OZ (3 roky). Neexistují žádná omezení spojená s výplatou podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele Akcií – nerezidenty. Emitent nevydal žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů. <i>Hlasovací práva akcionářů</i> Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Na valné hromadě připadá na každou Akcii jeden (1) hlas. <i>Přednostní právo na upsání nových akcií</i> Každý akcionář má přednostní právo upsat část nových akcií Emitenta upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v poměru

¹¹ Jedná se o burzovní symbol, který jednoznačně identifikuje cenný papír na daném konkrétním trhu.

	jmenovité hodnoty jeho akcií k základnímu kapitálu, má-li být jejich emisní kurs splácen v penězích. <i>Právo na podíl na případném likvidačním zůstatku</i> Akcionář má právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta. Likvidační zůstatek se dělí mezi akcionáře v poměru odpovídajícím splacené jmenovité hodnotě jejich Akcií. <i>Ustanovení o zpětném odkupu</i> Neexistují žádná práva a povinnosti ke zpětnému odkupu Akcií. <i>Ustanovení o přeměnách</i> Stanovy neobsahují žádná specifická ustanovení o přeměnách a ponechávají přeměny primárně na ustanoveních zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů. Přeměnami se rozumí fúze obchodní společnosti nebo družstva, rozdělení obchodní společnosti nebo družstva, převod jmění na společníka, změna právní formy a přeshraniční přemístění sídla. O přeměně společnosti rozhoduje jediný akcionář Emitenta v působnosti valné hromady. <i>Ustanovení o směnitelnosti Akcií</i> V případě Emitenta není relevantní.
Schválení emise emitentem	Vydání Nabízených akcií bude schváleno rozhodnutím jediného akcionáře Emitenta v působnosti valné hromady dne 30. 9. 2026.
Očekávané datum vydání Nabízených akcií	Nabízené akcie mohou být vydány po zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku. Emitent očekává, že Akcie budou vydány po Dni spárování objednávek (jak je popsáno v kap. 10.1.8).
Omezení převoditelnosti akcií	Akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.
Daň z příjmů z akcií v České republice	Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové předpisy České republiky (daňové sídlo Emitenta) mohou mít dopad na příjem plynoucí z Akcií. Investorům se doporučuje, aby se ve věci zdanění příjmů plynoucích z Akcií (včetně zdanění dividend a příjmů z prodeje Akcií) obrátili na svého daňového poradce. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně provedenou u zdroje v souladu s příslušnými právními předpisy.
Povinné nabídky převzetí, pravidla pro převzetí cenných papírů hlavním akcionářem (squeeze-out) a povinné odkoupení (sell-	Nucený přechod akcií (tzv. squeeze-out) je upraven v § 375 a násl. ZOK. Hlavní akcionář vlastníci akcie, (i) jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí alespoň 90 % základního kapitálu společnosti (na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy) a (ii) s nimiž je spojen alespoň 90% podíl na hlasovacích právech ve společnosti, může požadovat, aby představenstvo svolalo valnou hromadu společnosti a předložilo jí k rozhodnutí návrh na přechod všech ostatních akcií na hlavního akcionáře. Ostatní akcionáři mají při přechodu svých akcií na hlavního akcionáře právo na přiměřené protiplnění v penězích, jehož výši určí valná hromada společnosti

out) cenných papírů	– přiměřenost protiplnění dokládá hlavní akcionář valné hromadě znaleckým posudkem. Právo odkupu (tzv. sell-out) je upraveno v § 395 ZOK. Vlastníci akcií, vůči kterým může hlavní akcionář uplatnit postup pro nucený přechod akcií, mohou požadovat, aby jejich akcie hlavní akcionář odkoupil postupem podle ustanovení ZOK o povinném veřejném návrhu smlouvy.
---------------------	--

12. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Důvodem nabídky Nabízených akcií je získání finančních prostředků, které budou sloužit jako zdroj financování Emitenta. Objem vlastních zdrojů, které má Emitent aktuálně k dispozici pro níže uvedené účely použití, byl snížen výplatou podílu na zisku stávajícímu akcionáři za účetní období roku 2025 ve výši 5 mil. Kč, k níž došlo v průběhu roku 2026 a která je blíže popsána v kap. 9.1 tohoto Prospektu. Emitent je přesvědčen, že by níže uvedené účely použití byl schopen financovat i bez výtěžku nabídky, a to kombinací provozního cash flow a dodatečného bankovního financování; takový postup by však vyžadoval delší časový horizont a vyšší míru zadlužení. Výtěžek nabídky proto především umožní realizaci růstových iniciativ Emitenta urychlit a současně udržet vyváženou kapitálovou strukturu. Výnosy z nabídky jsou přímo provázány s obchodní strategií a strategickými cíli Emitenta popsány v kap. 5.1 tohoto Prospektu, která stojí na organickém a anorganickém růstu: nejvýznamnější část výtěžků bude použita na financování investic do rozšíření a modernizace výrobních kapacit (CAPEX), čímž bude přímo podpořen organický růst Emitenta založený právě na rozšiřování a modernizaci výroby; další část posílí pracovní kapitál potřebný k pokrytí provozních potřeb spojených s očekávaným růstem tržeb; další část umožní případné akvizice v rámci anorganického pilíře růstové strategie Emitenta; a zbývající část sníží míru zadlužení Emitenta a jeho závislost na cizích zdrojích financování.

Vstup na trh Start Market umožní Emitentovi zejména: (i) získat kapitál pro financování dalšího rozvoje a investic do výrobních kapacit a technologií, (ii) zvýšit svou kredibilitu vůči zákazníkům, dodavatelům a obchodním partnerům, (iii) otevřít se širšímu okruhu investorů a posílit likviditu Akcií, a (iv) podpořit dlouhodobou strategii růstu Emitenta v oblasti zpracování dřeva a výroby dřevěných výrobků.

Očekávané čisté výnosy nabídky Akcií se budou odvíjet od dosaženého emisního kurzu Akcií. Emitent odhaduje čisté výnosy nabídky ve výši 76 100 000 Kč až 96 100 000 Kč (při prodeji celého předpokládaného objemu Akcií).

Očekávané čisté výnosy nabídky Nabízených akcií ve výši 76 100 000 Kč až 96 100 000 Kč budou použity v následujícím pořadí:

- financování investic do rozšíření a modernizace výrobních kapacit (CAPEX), zejména investic blíže popsanych v části 5.3.2 tohoto Prospektu;
- posílení pracovního kapitálu Emitenta, zejména za účelem pokrytí provozních potřeb souvisejících s růstem tržeb;
- obecné podnikové účely, případně příležitostné akvizice, naskytne-li se vhodná příležitost odpovídající strategii Emitenta; a
- snížení míry zadlužení Emitenta, zejména závazků úvěrového charakteru.

Emitent očekává celkové náklady související s přijetím Akcií na trh Start Market, a s veřejnou nabídkou Akcií (náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. („**Centrální depozitář**“), BCPP, ČNB, analytickou společnost, notáře a právního poradce Emitenta) kolem 3 900 000 Kč (bez DPH).

Emitent je přesvědčen, že očekávané výnosy z nabídky budou dostatečné pro financování všech navrhovaných způsobů využití uvedených výše, včetně případných akvizic, a není si tedy vědom potřeby jakýchkoliv dalších nutných finančních prostředků k jejich financování. Pokud by však

konkrétní příležitost k akvizici přesahovala rozsah prostředků alokovaných na tento účel z výnosů nabídky, Emitent by financování takové akvizice zajistil kombinací vlastních zdrojů generovaných běžnou činností a dodatečného bankovního financování.

13. PROHLÁŠENÍ O PROVOZNÍM KAPITÁLU

Emitent prohlašuje, že podle jeho názoru je provozní kapitál dostatečný pro současné požadavky Emitenta.

14. STŘETÝ ZÁJMŮ

V souladu s požadavky příslušných právních předpisů Emitent níže uvádí, že ke dni vyhotovení tohoto Prospektu si není vědom žádných významných zájmů fyzických ani právnických osob zúčastněných na nabídce Nabízených akcií nebo na přijetí Akcií k obchodování, včetně střetů zájmů, které by byly podstatné pro emisi nebo nabídku Nabízených akcií.

15. ŘEDĚNÍ A DRŽBA AKCIÍ PO EMISI

Níže je uvedeno srovnání účasti stávajícího akcionáře na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta před zvýšením základního kapitálu v důsledku veřejné nabídky a po něm, a to (i) za předpokladu, že stávající akcionář neupíše žádné Nabízené akcie, a (ii) samostatně za předpokladu, že stávající akcionář svůj nárok na Nabízené akcie uplatní v plném rozsahu.

Akcionář	Počet akcií před úpisem	Počet akcií po úpisu	Podíl na hlasovacích právech před úpisem	Podíl na hlasovacích právech po úpisu
2021 investment a.s.	800.000 ks	800.000 ks	100 %	80 %

16. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

16.1 PROHLÁŠENÍ O NAHLÍŽENÍ DO DOKUMENTŮ

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby, vždy v pracovní dny mezi 09:00 a 16:00, nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava, do následujících dokumentů: (a) stanov Emitenta; (b) Projektu rozdělení ze dne 13. 11. 2025; a (c) veškerých zpráv, dopisů a jiných dokumentů, ocenění a prohlášení vypracovaných jakýmkoliv znalcem na žádost Emitenta, pokud tento Prospekt obsahuje kteroukoli jejich část nebo odkaz na ně.

Stanovy Emitenta jsou také dostupné ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, která je součástí českého obchodního rejstříku a je veřejně přístupná.

Dále Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách <https://doornite.cz/pro-investory/> v sekci *Pro investory* podle potřeby do těchto dokumentů nahlédnout.

17. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU V SOULADU S ČL. 19 NAŘÍZENÍ 2017/1129

Na webové adrese Emitenta (<https://doornite.cz/pro-investory/>) v sekci *Pro investory* lze nalézt následující dokumenty, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument	Webová adresa	Strana
----------	---------------	--------

Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2025 a výrok auditora k ní	https://doornite.cz/wp-content/uploads/2026/09/doornite_zprava-auditora.pdf	1–4 zpráva auditora 9–32 účetní závěrka
Pololetní účetní výkazy sestavené k 30. 6. 2026	https://doornite.cz/wp-content/uploads/2026/09/2026-06-30_doornite_vykazy_proxy-vcetne-cf.pdf	1–4 rozvaha 5–6 výkaz zisku a ztráty 7– přehled o peněžních tocích

Části dokumentů zahrnuté odkazem, které do Prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Prospektu.