Europacity Berlín finco s.r.o.

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního vykaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

Europacity Berlín finco s.r.o.

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

OBSAH **STRANA**

Právní základ 1

Identifikace společnosti, jednatele a členů výboru pro audit 2

Zpráva jednatele 3 - 9

Příloha 1 – Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 obsahující údaje podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

PRÁVNÍ ZÁKLAD

V souladu s § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů společnost Europacity Berlín finco s.r.o. předkládá pololetní zprávu za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026.

IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI, JEDNATELE A ČLENŮ VÝBORU PRO AUDIT

Společnost:

Europacity Berlín finco s.r.o.

IČO:	231 40 305
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 422068

(dále jen „**Společnost**“)

Jednatelka:	Drahoslava Beránková
Výbor pro audit:	Ing. Jakub Kovář, předseda výboru pro audit Ing. Rudolf Černý, člen výboru pro audit Ing. André Mihardja, člen výboru pro audit

ZPRÁVA JEDNATELE

Jednatelka Společnosti předkládá pololetní zprávu, jejíž součástí je neauditovaná mezitímní účetní závěrka Společnosti za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026, sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního vykaznictví ve znění přijatém Evropskou unií obsahující údaje podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Vznik Společnosti

Společnost, založená a existující podle práva České republiky, vznikla zápisem do českého obchodního rejstříku ke dni 2. 4. 2025 jako společnost s ručením omezeným.

Hlavní aktivity a povaha činností Společnosti
Společnost vznikla zápisem do českého obchodního rejstříku ke dni 2. 4. 2025 jako SPV *(special purpose vehicle)* založená za účelem realizace konkrétního projektu. Tím je zajištění dluhopisových emisí v rámci dluhopisového programu podle českého práva.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných z emisí dluhopisů vydaných Společností (dále jen „Dluhopisy“) jedinému společníkovi Společnosti, kterým je společnost QH HoldCo II GmbH &Co. KG, se sídlem 10557 Berlin, Lisa-Fittko-Strasse 7, Spolková republika Německo, registrační číslo HRB 56378 B (dále jen „**Společník**“), formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Společník získané prostředky použije k financování developmentového projektu 4 ENSEMBLES v berlínské části Mitte.

Společnost neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnost, ani to v budoucnu neplánuje.

Přehled stávající pozice Společnosti, jejího budoucího vývoje a činnosti Společnosti

<u>První emise dluhopisů</u>

Společnost dne 11. července 2025 emitovala bezkuponové (Zero-Bond) dluhopisy EUROPACITY 0,00/30 s datem splatnosti 11. července 2030**.** Tyto dluhopisy jsou denominovány v CZK, mají jmenovitou hodnotu jednoho dluhopisu 10 000 CZK a celkový objem emise činí 1,5 miliardy CZK **s** možností navýšení až na 3 miliardy CZK.

Dluhopisy s výnosem do splatnosti 6,75 % p.a. v době emise nevyplácejí kupony, výnos připadá až při splatnosti. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. přidělen ISIN CZ0003574014.

Obchodování dluhopisů bylo zahájeno ke dni emise **(**11. července 2025**)** na regulovaném trhu vedeném Burzou cenných papírů Praha (BCPP), manažerem, administrátorem i kotačním agentem je J&T Banka, a.s.

Dluhopisy byly nabídnuty v rámci dluhopisového programu, který umožňuje vydání emisí až do výše 200 milionů eur, bez časového omezení platnosti programu; konkrétní emise mohou být denominované jak v eurách, tak v českých korunách.

K 30. 6. 2026 bylo upsáno a prodáno 150 000 ks dluhopisů ISIN CZ0003574014.

Společnost si vyhrazuje právo dluhopisy předčasně splatit, a to nejdříve po jednom roce od data emise, přičemž investoři o předčasné splacení žádat nemohou (vyjma případného porušení kovenantů).

Čistý výtěžek emise Dluhopisů byl použit na poskytnutí úročeného úvěru Společníkovi na základě INTRAGROUP FACILITY AGREEMENT ze dne 28. 7. 2025 uzavřené mezi Společností jako úvěrujícím a jediným Společníkem jako úvěrovaným, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 19. 12. 2025 (dále jen „**Úvěr**“).
Úvěr byl čerpán ve dvou tranších, a to v CZK (Commitment B, úroková sazba 6,75 % p.a., konečná splatnost 11. července 2030) a v EUR (Commitment A, úroková sazba 5,75 % p.a., konečná splatnost 29. srpna 2030); v mezitímní účetní závěrce je proto vykazován ve dvou položkách.
Dodatkem č. 1 ze dne 19. 12. 2025 k INTRAGROUP FACILITY AGREEMENT bylo sjednáno zejména rozšíření definice Dluhopisů o druhou emisi (ISIN CZ0003575326), stanovení konečné splatnosti na 29. srpna 2030 u tranše v EUR a na 11. července 2030 u tranše v CZK, kapitalizace naběhlého úroku vždy ke konci kalendářního roku a jeho připočtení k jistině Úvěru a změna konvence pro výpočet úroku z ACT/365 na 30E/360.

Druhá emise dluhopisů

Společnost dne 29. srpna 2025 emitovala bezkuponové (Zero-Bond) dluhopisy EUROPACITY 0,00/30 s datem splatnosti 29. srpna 2030**.** Tyto dluhopisy jsou denominovány v EUR, mají jmenovitou hodnotu jednoho dluhopisu 1 000 EUR a celkový objem emise činí 50 milionů EUR **s** možností navýšení až na 75 milionů EUR.

Dluhopisy s výnosem do splatnosti 5,75 % p.a. v době emise nevyplácejí kupony, výnos připadá až při splatnosti. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. přidělen ISIN CZ0003575326.

Obchodování dluhopisů bylo zahájeno ke dni emise **(**29. srpna 2025**)** na regulovaném trhu vedeném Burzou cenných papírů Praha (BCPP), manažerem, administrátorem i kotačním agentem je J&T Banka, a.s.

Dluhopisy byly nabídnuty v rámci dluhopisového programu, který umožňuje vydání emisí až do výše 200 milionů eur, bez časového omezení platnosti programu; konkrétní emise mohou být denominované jak v eurách, tak v českých korunách.

K 30. 6. 2026 bylo upsáno a prodáno 50 000 ks dluhopisů ISIN CZ0003575326.

Společnost si vyhrazuje právo dluhopisy předčasně splatit, a to nejdříve po jednom roce od data emise, přičemž investoři o předčasné splacení žádat nemohou (vyjma případného porušení kovenantů).

Činnost společnosti

V období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 Společnost vykázala ztrátu ve výši 664 445,14 Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy.

Jednatelka Společnosti v dohledné době neočekává významné změny v hlavních aktivitách Společnosti, než jak jsou popsané shora. V druhé polovině roku 2026 Společnost hodlá dosahovat kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření.

Hlavní rizika a nejistoty

K 30. 6. 2026 byla Společnost vystavena následujícím hlavním rizikům a nejistotám, která vyplývají z finančních aktiv a finančních závazků (nejdůležitějšími finančními riziky jsou pro Společnost úvěrové riziko a riziko likvidity):

Úvěrové (Kreditní) riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti úvěrů.

Úvěry jsou k 30. června 2026 poskytnuty společnosti QH HoldCo II GmbH & Co. KG ve výši jistiny ve výši 1 067 253 tis. Kč a částky 37 546 tis. EUR. Úvěry jsou poskytnuty z prostředků vybraných z již upsaných Dluhopisů.

Úvěry jsou k 31. prosinci 2025 poskytnuty společnosti QH HoldCo II GmbH & Co. KG ve výši jistiny ve výši 1 062 000 tis. Kč a částky 37 546 tis. EUR. Úvěry jsou poskytnuty z prostředků vybraných z již upsaných Dluhopisů.

Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet.

Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z finančních výkazů společnosti, externího ratingu, manažerských výpočtů a předpokládaných peněžních toků, dostupných informací o zákaznících v médiích atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů na 90 dní, a to včetně splácení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat, například přírodních katastrof.

Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky finančních aktiv a závazků, jejichž hodnota se mění (roste či klesá) vlivem změny směnných kurzů. Důsledkem je zachycení kurzových rozdílů ve výsledku hospodaření, případně v ostatním úplném výsledku.

Společnost je vystavena měnovému riziku zejména z finančních závazků denominovaných v EUR, konkrétně z emitovaných dluhopisů včetně naběhlých úroků. K 30.6.2026 činil zůstatek těchto závazků 38 625 tis. EUR (resp. 937 043 tis. Kč po přepočtu kurzem k rozvahovému dni).

V důsledku přepočtu eurových závazků a pohledávek vykázala společnost za účetní období čistý kurzový zisk ve výši 6 tis. Kč, představující rozdíl mezi realizovanými a nerealizovanými kurzovými zisky a ztrátami.

Společnost průběžně sleduje svou otevřenou měnovou pozici v EUR. K rozvahovému dni nebyly uzavřeny žádné zajišťovací deriváty.

Úrokové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu úrokových sazeb, protože úročená aktiva a úročené závazky mají obdobné datum splatnosti a jsou splatné ve stejné výši. Délka doby, po kterou má určitý finanční nástroj pevnou úrokovou sazbu, proto ukazuje, do jaké míry je daný finanční nástroj vystaven úrokovému riziku. Úročená aktiva i závazky mají stanovenou pevnou úrokovou sazbu.

Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztrát ze zpronevěr, neoprávněné činnosti, chyb, opomenutí, neefektivnosti nebo ze selhání systému. Riziko tohoto typu vzniká při všech činnostech a hrozí všem podnikatelským subjektům. Provozní riziko zahrnuje i právní riziko.

Primární odpovědnost za uplatňování kontrolních mechanismů pro zvládání provozních rizik nese vedení Společnosti. Obecně používané standardy pokrývají následující oblasti:

- požadavky na sesouhlasování a monitorování transakcí,
- identifikace provozních rizik v rámci kontrolního systému,

- získáním přehledu o provozních rizicích si Společnost vytváří předpoklady ke stanovení a nasměrování postupů a opatření, která povedou k omezení provozních rizik a k přijetí rozhodnutí o:
  - uznání jednotlivých existujících rizik;
  - zahájení procesů, které povedou k omezení možných dopadů; nebo
  - zúžení prostoru k rizikovým činnostem nebo jejich úplném zastavení.

Společnost má zřízen výbor pro audit.

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména ZOK.

K 30. 6. 2026 byla Společnost vystavena následujícím hlavním rizikům a nejistotám, které vyplývají z její činnosti:

Riziko spojené s podnikáním Společnosti
Příjmy Společnosti budou tvořit z velké části splátky financování poskytnuté společníkovi Společnosti. Finanční a ekonomická situace Společnosti, její podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti ostatních společností ve skupině řádně a včas plnit svoje dluhy.

Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů na financování projektu
Společnost použila výtěžek získaný z emise Dluhopisů na refinancování úvěrů financujících projekt 4 ENSEMBLES v Berlíně, který tvořený zejména nájemními byty a kancelářemi. Projekt je stavebně dokončen; celková pronajímatelná plocha činí přibližně 72,8 tis. m2, přičemž k pronájmu zbývá přibližně 7 000 m2 kancelářských ploch spolu se zbývajícími prostory, které tvoří především obchodní prostory. Neúspěch projektu (tj. zejména nedostatečná obsazenost a nižší než očekávaný nájem za pronajaté prostory) může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Společnosti, její podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Společnosti
Společnost se téměř výlučně hodlá zabývat investicí do projektu. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu této investice může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti.

Riziko provozní závislosti na skupině Společnosti
Řízení provozu Společnosti je závislé do značné míry na sdílení administrativní, účetní a IT infrastruktury celé skupiny Společnosti. Činnost Společnosti tak může být negativně ovlivněna provozními problémy jiných členů skupiny Společnosti.

Riziko změny vlastnické struktury Společnosti
Klíčové osoby, tedy Společník a jednatel, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Společnosti. Pokud dojde ke změně kontroly a k úpravě strategie Společnosti, může mít jiné cíle než ta dosavadní. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci skupiny Společnosti, a tedy i Společnosti, její podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko refinancování

Budoucí zisk skupiny, a tedy i hospodářská a finanční situace Společnosti, je závislá na schopnosti včas zrealizovat projekt, tj. dokončit development a budovy nájemcům, kteří budou plnit své dluhy z uzavřených nájemních smluv řádně a včas, resp. její určenou část odprodat. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, nelze vyloučit, že Společnost nebude schopna refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek.

Riziko spojené s právním, regulačním a daňovým prostředím

Ačkoli nemá Společnost dosud žádné jiné významné závazky, nelze vyloučit riziko soudních sporů či exekuci, a to zejména v rovině šikanózní. Potenciální soudní spory by mohly do určité míry a na určitou dobu omezit Společnost v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Společnosti.

Právní a daňové prostředí v České republice se průběžně mění a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Společnosti. Zvláště změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Společnosti nebo společníka Společnosti ze splácení vnitroskupinových financování, což může mít v konečném důsledku nepříznivý vliv na schopnost Společnosti plnit dluhy z Dluhopisů.

Jelikož je Společnost závislá na ostatních skupinových společnostech, je nutné uvažovat i právní, daňové a regulatorní rizika v Německu.

Pobočky Společnosti

Společnost nemá žádné pobočky.

Výsledky Společnosti

Výsledky Společnosti za toto období jsou obsaženy v mezitímní účetní závěrce, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy a je součástí této zprávy.

Aktivity ve výzkumu a vývoji

Společnost ve sledovaném účetním období nevynakládala žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje.

Environmentální, sociální a korporátní udržitelné činnosti (ESG)

Společnost nesleduje cíle udržitelnosti v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení společností dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb. Rizika udržitelnosti jsou posuzována individuálně (jsou-li relevantní) s přihlédnutím na významnost, vývoj daného rizika v čase pro investiční strategii, tržní trendy a jednotlivá aktiva Společnosti. Věříme, že začlenění rizik udržitelnosti do investičního rozhodovacího procesu dále zpřesní rizikem upravenou

ziskovost v jednotlivých portfoliích. Toho chceme dosáhnout tím, že:

- Poskytujeme analytikům dostatečnou informaci o významných ESG rizicích a umožňujeme jim identifikovat rizika a příležitosti v této oblasti.
- Průběžně monitorujeme existující investice, rozvíjíme datovou základnu v oblasti ESG rizik, prověřujeme důvěryhodnost zdrojů (např. emitentů) a datovou kvalitu.
- Stanovujeme a upravujeme vnitřní kritéria pro akceptovatelnost investice (včetně seznamu nepodporovaných investic)
- Sledujeme aktuální vývoj české a evropské legislativy a uvádíme do souladu s nimi své procesy.

Investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Dopady rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost jsou posuzovány individuálně pro každou investici v rámci analýzy ekonomické výhodnosti investice, která předchází samotnému nákupu. Součástí analýzy je i vyhodnocení ostatních rizik, které mají dopad na výkonnost Společnosti.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 Společnost vykázala ztrátu ve výši 664 445,14 Kč, zatímco za srovnávací období od 2. 4. 2025 do 30. 6. 2025 vykázala ztrátu ve výši 336 688,10Kč. Srovnatelnost obou období je omezená: Společnost vznikla dne 2. 4. 2025, srovnávací období proto zahrnuje necelé tři měsíce a Společnost v něm dosud nevydala Dluhopisy ani neposkytla Úvěr Společníkovi, a nevykazovala tedy žádné úrokové výnosy ani úrokové náklady.

Základní kapitál Společnosti

Základní kapitál Společnosti činí 10 000 Kč a byl zcela splacen. Společnost má jediného společníka, kterým je QH HoldCo II GmbH & Co. KG.

Následné události

Po rozvahovém dni, tj. po 30. 6. 2026, do data vyhotovení této zprávy nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na majetek, závazky, finanční situaci nebo výsledky hospodaření Společnosti.

Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 byly provedeny transakce se spřízněnými stranami, které jsou blíže specifikovány v článku 16. Spřízněné osoby, přílohy k mezitímní účetní závěrce. Otevřené zůstatky se spřízněnými osobami činily k 30. červnu 2026 celkem 2 046 947 tis. Kč (k 31. prosinci 2025 celkem 1 951 774 tis. Kč).

Čestné prohlášení

Tímto prohlašuji, že podle mého nejlepšího vědomí tato zpráva a neauditovaná mezitímní účetní závěrka vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů podávají věrný a poctivý obraz o majetku společnosti, závazcích, finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 a popis důležitých událostí a hlavních rizik a nejistot obsažený v této pololetní zprávě obsahuje věrný přehled informací požadovaných podle § 119 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 25. září 2026



Drahoslava Beránková
Jednatelka

Europacity Berlin finco s. r. o.

Účetní závěrka
za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou

Obsah

Výkaz o úplném výsledku hospodaření **2**
Výkaz o finanční pozici **3**
Výkaz změn vlastního kapitálu **4**
Výkaz o peněžních tocích **5**
Příloha v účetní závěrce **6**
1. Všeobecné informace 6
2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky 7
3. Významné účetní postupy 10
4. Stanovení reálné hodnoty 15
5. Peníze a peněžní ekvivalenty 16
6. Poskytnuté úvěry 16
7. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva 18
8. Základní kapitál 18
9. Vydané dluhopisy 19
10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky 21
11. Daň z příjmů 21
12. Ostatní náklady 22
13. Ostatní výnosy 22
14. Zisky/ztráty z finančních nástrojů a úroková marže 23
15. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací 23
16. Spřízněné osoby 29
17. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky 31
18. Události po skončení účetního období 31

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026
v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	Období od 2. 4. 2025 do 30. 6. 2025
Výnosové úroky	13	62 447	-
Nákladové úroky	13	(66 811)	-
Čistý úrokový výnos		**(4 364)**	**-**
Ostatní finanční výnosy	13	681	(7)
Ostatní finanční náklady		(1 309)	
Ostatní provozní náklady	12	(1 155)	(329)
Ostatní provozní výnosy	14	6 773	
Opravná položka k poskytnutému úvěru	12	(887)	
Zisk/Ztráta z finanční a provozní činnosti		**(261)**	**(336)**
Daň z příjmů	11	(403)	-
Zisk/Ztráta za období		**(664)**	**(336)**
Hospodářský výsledek celkem připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		(664)	(336)
Nekontrolním podílům		**-**	**-**
Ostatní úplný výsledek		**-**	**-**
Úplný hospodářský výsledek za období		**(664)**	**(336)**
Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		(664)	(336)
Nekontrolním podílům		**-**	**-**

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 24 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz o finanční situaci

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 30.6.2026	K 31.12.2025
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	7,17	2 013 480	1 946 505
z toho vůči spřízněné společnosti		*2 013 480*	*1 946 505*
Dlouhodobá aktiva celkem		**2 013 480**	**1 946 505**
Časově rozlišené náklady	8	109	708
Peníze a peněžní ekvivalenty	6	20 089	20 880
Ostatní pohledávky	8	53	56
Dohadné účty aktivní	8	6 772	5 269
Krátkodobá aktiva celkem		**27 023**	**26 913**
Aktiva celkem		**2 040 503**	**1 973 418**
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	9	10	10
Ostatní kapitálové fondy	9	267	267
Nerozdělený zisk a úplný hospodářský výsledek za období	9	(31 379)	(30 715)
Vlastní kapitál celkem		**(31 102)**	**(30 438)**
Závazky			
Vydané dluhopisy	10	2 070 741	2 003 469
Odložený daňový závazek	12	588	185
Dlouhodobé závazky celkem		**2 071 329**	**2 003 654**
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	11	203	65
Závazky z titulu daně z příjmu	11	-	13
Závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění	11	-	41
Dohadné účty pasivní	11	73	83
Krátkodobé závazky celkem		**276**	**202**
Závazky celkem		**2 071 605**	**2 005 572**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**2 040 503**	**1 973 418**

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 24 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

Za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026
v tisících Kč

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta za minulé období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 2. dubna 2025	**10**			**10**
Úplný hospodářský výsledek:				
Příplatek do Ostatních kapitálových fondů		267		267
Zisk nebo ztráta	**-**	-	(30 715)	(30 715)
Ostatní úplný hospodářský výsledek:	**-**	-	-	-
Stav k 31. prosinci 2025	**10**	**267**	**(30 715)**	**(30 438)**
Úplný hospodářský výsledek:				
Zisk nebo ztráta	-	-	(664)	(664)
Ostatní úplný hospodářský výsledek:	-	-	-	-
Stav k 30. červnu 2026	**10**	**267**	**(31 379)**	**(31 102)**

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 24 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz o peněžních tocích

Za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026
v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 1.1.2026 do 30.6.2026	Za období od 2.4.2025 do 30.6.2025
PROVOZNÍ ČINNOST			
Zisk / (ztráta) za účetní období před zdaněním		(261)	(336)
Úpravy o:			
Čisté úrokové náklady/výnosy	15	4 364	
Opravná položka k poskytnutému úvěru		887	
Ostatní nepeněžní operace		298	
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	11	74	480
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	8	(900)	(150)
Úvěr poskytnutý	7	(5 253)	
Peněžní tok generovaný z (použité v) provozní činnosti		**(791)**	**(6)**
FINANČNÍ ČINNOST			
Příjmy z emise dluhopisů	10	-	
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		**-**	
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	6	(791)	(6)
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období		20 880	10
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období		20 089	4

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 24 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha k účetní závěrce

1. Všeobecné informace

Europacity Berlín finco s. r. o. („Společnost") vznikla 2. dubna 2025 zapsáním do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 422068 vedeném u Městského soudu v Praze, IČO Společnosti je 231 40 305.

Předmět činnosti Společnosti je správa vlastního majetku.

Společnost byla založená za účelem realizace konkrétního projektu. Tím je zajištění dluhopisových emisí v rámci dluhopisového programu podle českého práva. Společnost existuje výhradně za účelem vydání cenných papírů.

Úročení poskytnutých úvěrů je shodné s úročením dluhopisů. S ohledem na absenci úrokového rozpětí je uzavřena Service Agreement, jejímž předmětem je poskytování vnitroskupinových podpůrných a poradenských služeb v oblasti financování, treasury, koordinace vnitroskupinového financování a administrativní podpory, včetně služeb souvisejících s emisemi dluhopisů mezi QH HoldCo II GmbH & Co. KG jako příjemcem služeb a Europacity Berlin finco s.r.o. jako poskytovatelem služeb, s účinností od 2. 4. 2025 a dobou trvání do 31. 12. 2030, přičemž odměna za služby je stanovena na základě skutečně vynaložených nákladů s přirážkou 5 % v souladu s principem obvyklých tržních podmínek (arm's length principle).

Účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026.

Sídlo Společnosti

Sokolovská 700/113a,

Karlín, 186 00 Praha 8,

Česká republika

Složení statutárního orgánu k 30. června 2026 a 31. prosince 2025:

- Drahoslava Beránková (jednatel)

Společník Společnosti k 30. června 2026 a 31. prosince 2025 je:

	Podíl na základním kapitálu		Hlasovací práva
	v tis. Kč	%	%
QH HoldCo II GmbH & Co. KG	10	100	100
Celkem	**10**	**100**	**100**

Organizační struktura:

Společnost je součástí skupiny pod společností QH Ensambles Sarl..

2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky

(a) Prohlášení o souladu

Individuální účetní závěrka byla zpracována v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, u nichž je uváženo vhodně v souladu s požadavky i oceňovaní reálnou hodnotou.

V průběhu roku 2026 nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

(b) Východiska pro přípravu

Následující standardy, úpravy standardů a interpretace jsou poprvé účinné pro účetní období končící 31. prosincem 2025 a byly použity při sestavení individuální účetní závěrky Společnosti.

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Nedostatečná směnitelnost* (účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později). Novela vysvětluje, jak má účetní jednotka posoudit směnitelnost měny a jak má stanovit spotový směnný kurz v případech, kdy měna není směnitelná. Měna se považuje za směnitelnou, pokud je účetní jednotka schopná za ni získat jinou měnu v termínu odpovídajícím běžnému administrativnímu prodlení, a to prostřednictvím tržního nebo směnného mechanismu, v jehož rámci směnná transakce vytvoří vymahatelná práva a povinnosti. Není-li měna směnitelná, musí účetní jednotka odhadnout spotový směnný kurz k datu ocenění. Cílem je stanovit kurz, za který by se k datu ocenění uskutečnila řádná směnná transakce mezi účastníky trhu za stávajících ekonomických podmínek. V souladu s novelou může účetní jednotka bez úpravy použít objektivně zjistitelný směnný kurz nebo jinou techniku odhadu.

  Tyto úpravy, platné poprvé pro rok končící 31. prosincem 2025, neměly významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období (2. dubna 2025) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky za rok končící 30. června 2026

- V dubnu 2024 vydaný nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány. Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky a úpravu výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, přičemž rozsah změn ještě nelze blíže specifikovat.

- V květnu 2024 vydaný nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později, zatím neschválena Evropskou unií), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad do účetní závěrky v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 vydaná novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 vydané novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 vydaná novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později, zatím neschválena Evropskou unií), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Společnost.
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační* měny vykazování (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027, EU dosud neschválila). Tato novelizace stanoví pravidla pro přepočet účetních informací do měny vykazování hyperinflační ekonomiky a související zveřejnění. Vzhledem k tomu, že se tato situace na Společnost nevztahuje, neočekává se žádný dopad do její účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

(c) Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Společnosti je česká koruna („Kč“), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce realizované v jiných měnách (cizí měny), než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření za příslušné období.

(d) Použití odhadů a související klíčové zdroje nejistoty

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje používání určitých kritických účetních odhadů, které ovlivňují vykazované položky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Vyžaduje také, aby vedení Společnosti při aplikaci účetních postupů uplatnilo předpoklady založené na vlastním úsudku. Výsledné účetní odhady – právě proto, že jde o odhady – se zřídkakdy rovnají příslušným skutečným hodnotám.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále ve veškerých dotčených budoucích obdobích. Informace o nejistotě v předpokladech a odhadech, u nichž je významné riziko, že povedou k významné úpravě v následujících účetních obdobích, jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

- Bod 6 – Poskytnuté úvěry
- Bod 10 – Vydané dluhopisy
- Bod 14 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních aktiv a závazků. Společnost má pro tyto účely zavedený systém kontroly stanovení reálných hodnot.

Pokud jsou informace třetích stran, jako jsou kotace obchodníků s cennými papíry nebo oceňovací služby, použity ke stanovení reálné hodnoty, pak oceňovací tým posoudí podklady obdržené od těchto třetích stran s cílem rozhodnout, zda takové ocenění splňuje požadavky IFRS včetně zařazení do příslušné úrovně v rámci hierarchie stanovení reálné hodnoty.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá Společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu. Reálné hodnoty se člení do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupních údajů použitých při oceňování, a to následovně:

- Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích identických aktiv nebo závazků.
- Úroveň 2: vstupní údaje nezahrnující kótované ceny z úrovně 1, které lze pro dané aktivum nebo závazek zjistit, a to buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. odvozením od cen).
- Úroveň 3: vstupní údaje pro dané aktivum nebo závazek, které na trhu nelze zjistit (nezjistitelné vstupní údaje).

Pokud lze vstupní údaje použité k ocenění reálnou hodnotou aktiva nebo závazku zařadit do různých úrovní hierarchie reálné hodnoty, pak ocenění reálnou hodnotou je jako celek zařazeno do téže úrovně hierarchie reálné hodnoty jako vstupní údaj nejnižší úrovně, který je významný ve vztahu k celému oceňování.

Reálná hodnota nederivátových nástrojů stanovovaná Společností pro účely zveřejnění se vypočte na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni.

3. Významné účetní postupy

(a) Stanovení obchodního modelu pro finanční nástroje

Společnost posuzuje objektivní obchodní model, do kterého finanční aktivum zařadí, na základě níže uvedených faktorů:

- stanovené politiky a cíle pro držbu finančních aktiv, například, zda strategie finančního řízení je obdržet budoucí smluvené peněžní toky, udržení určité úrokové sazby, řízení splatnosti finančních aktiv ve vazbě na splatnost finančních závazků, nebo předpokládané výdaje nebo naopak příjmy z prodeje aktiv,
- způsob, jak je výkonnost aktiv hodnocena a reportována managementu společnosti,
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv, která jsou v tomto modelu držena) a jak tato rizika jsou řízena,
- jak vedení Společnosti jsou odměňováni, mj. zda jejich odměny jsou založeny na reálné hodnotě aktiva nebo zda jsou odměny založeny na řízení smluvních peněžních toků,
- četnost, objem a čas prodeje finančních aktiv v uplynulém období, důvody pro tyto prodeje a očekávání do budoucna.

Finanční aktivum pak může být zařazeno a následně oceňováno a vykazováno v rámci následujících typů portfolia:

- v zůstatkové hodnotě (amortised cost),
- v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI),
- v reálné hodnotě do výkazu zisků a ztrát (FVTPL).

Finanční aktiva nejsou přeřazena do jiného modelu, dokud společnost nepřehodnotí a nezmění svůj obchodní model pro řízení těchto finančních aktiv. V takovém případě všechna dotčená finanční aktiva jsou reklasifikována k prvnímu dni prvního období následujícím po změně obchodního modelu.

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou splněny obě následující podmínky a pokud se společnost nerozhodla je vykazovat v modelu FVTPL:

- předpokládá se držba aktiva za účelem dosahování užitků z budoucího cash-flow,
- smluvní podmínky určují přesné parametry peněžních toků jednotlivých plateb jistiny a úroku („solely payments of principal and interest“ – SPPI test).

Posouzení splnění SPPI testu

Pro účely tohoto posouzení je jistina definována jako reálná hodnota finančního aktiva při jeho rozpoznání. Úrok je definován jako předpokládaná časová hodnota peněz zohledňující kromě času i základní související rizika, náklady (likvidita, administrativní náklady) a též ziskovou přirážku.

Při posuzování, zda smluvené peněžní toky odpovídají požadavkům SPPI testu, společnost přihlíží k smluvním podmínkám daného nástroje. Například zkoumá, zda smluvní podmínky neumožňují měnit termíny či částky smluvených peněžních toků. Opak by znamenal, že podmínky nejsou splněny.

Společnost bere v úvahu zejména:

- nahodilé události, které by mohly změnit částku či termín peněžního toku,
- podmínky, které mohou upravovat smluvenou úrokovou sazbu, včetně variabilní složky,
- možnost předčasné splatnosti či rozšíření podmínek splatnosti a jejich pravděpodobnost,

- podmínky, které by omezovaly společnosti nároky na peněžní tok z daného aktiva.

(b) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze zahrnují peněžní hotovost, peníze v bankách a krátkodobé vysoce likvidní investice s původní splatností nepřesahující tři měsíce.

(c) Nederivátová finanční aktiva

i. Klasifikace

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými či předem určitelnými platbami. Tato finanční aktiva nejsou kótována na aktivním trhu a zahrnují převážně úvěry poskytnuté neúvěrovým institucím, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky.

ii. Prvotní zachycení

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou se prvotně vykáží k datu jejich vzniku v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

iii. Oceňování

Poskytnuté úvěry a obchodní pohledávky se oceňují po prvotním zachycení zůstatkovou hodnotou s uvážením očekávaných ztrát ze snížení hodnoty, které ocenění k rozvahovému dni snižují.

Při oceňování zůstatkovou hodnotou se veškeré rozdíly mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení vykazují ve výsledku hospodaření po dobu trvání příslušného aktiva, a to za použití efektivní úrokové míry.

Krátkodobé pohledávky se vykazují bez zohlednění vlivu času na jejich hodnotu (nediskontují se).

iv. Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje poté, co vyprší smluvní právo na peněžní toky z daného aktiva nebo poté, co je právo na příjem smluvních peněžních toků převedeno v rámci transakce, kde dojde k přenesení v zásadě všech rizik a užitků spojených s vlastnictvím daného aktiva. Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který Společnost získá nebo si ponechá, se vykáže jako samostatné aktivum či pasivum.

v. Snížení hodnoty

Společnost používá pro vykazování znehodnocení finančních aktiv model tvorby opravných položek založený na očekávaných úvěrových ztrátách („ECL model“).

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy k rozvahovému dni. Proto společnost zejména sleduje, zda nenastala některá z níže uvedených skutečností, která by vedla k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR):

- protistrana vykazuje závažné finanční obtíže,
- došlo k porušení smlouvy, např. prodlení při splácení nebo nesplácení úroků či jistiny,
- nastala situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u nějž dojde k finanční reorganizaci,
- vymizí aktivní trh pro finanční aktivum z důvodu finančních obtíží.

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty bere v úvahu současnou hodnotu všech ztrát způsobených selháním dlužníka, a to (i) během následujících dvanácti měsíců, nebo (ii) během očekávané doby trvání finančního nástroje v závislosti na tom, zda došlo ke zhoršení kreditního rizika od počátečního

zaúčtování. Model snížení hodnoty měří opravné položky na uvěrové ztráty pomocí třífázové metody založené na stupni zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování:

- Fáze 1 („Stage 1“) – Pokud nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování finančního nástroje, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za 12 měsíců (očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají událostí, které mohou nastat v průběhu 12 měsíců po datu účetní závěrky). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- Fáze 2 („Stage 2“) – Pokud dojde k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování, ale finanční nástroj není v selhání, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje (očekávané úvěrové ztráty, které jsou důsledkem všech možných událostí vyvolávajících ztrátu po dobu trvání finančního nástroje). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- Fáze 3 („Stage 3“) – V této fázi jsou zahrnuty finanční nástroje v selhání. Podobně jako u Fáze 2 je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na čistou účetní hodnotu finančního aktiva.

Ocenění očekávané úvěrové ztráty

Odhad očekávaných úvěrových ztrát je modelován na základě pravděpodobnosti selhání (PD), expozice v selhání (EAD) a ztráty v selhání (LGD). Podrobnosti k těmto statistickým parametrům/vstupům jsou následující:

- Pravděpodobnost selhání (PD) je odhad pravděpodobnosti selhání za dané časové období.
- Expozice v selhání (EAD) je odhad expozice k selhání k budoucímu datu, s ohledem na očekávané změny v expozici po dni účetní závěrky, včetně splátek jistiny a úroků, ať už sjednaných ve smlouvě, nebo jinak, očekávané čerpání úvěrových příslibů, a úrok naběhlý ze splátek po splatnosti.
- Ztráta v selhání (LGD) je ztráta vzniklá v případě, kdy dojde k selhání. Vychází z rozdílu mezi dlužnými smluvními peněžními toky a těmi, které věřitel očekává, že obdrží, včetně realizace příslušné zástavy.

Ocenění očekávané úrokové ztráty a zhodnocení významného nárůstu úvěrového rizika bere v potaz informace o minulých událostech a současných podmínkách, stejně jako racionální a podložené předpovědi budoucích událostí a ekonomických podmínek. Odhad a aplikace informací ohledně budoucího vývoje vyžaduje použití významných odhadů.

Významný nárůst úvěrového rizika

Vyhodnocení významného nárůstu úvěrového rizika je založeno na analýze kvalitativních a kvantitativních faktorů (viz níže).

<u>Kvalitativní faktory brány v úvahu při vyhodnocování</u>:

- Společnost musela zaplatit závazek dlužníka (platba záruky);
- Existuje předpoklad, že expozice bude prodána s významnou ekonomickou ztrátou související s úvěrovou kvalitou;
- Podstata projektu se změnila s nepříznivým dopadem na schopnost dlužníka generovat peněžní toky;
- Dlužník neplní své nefinanční smluvní závazky déle než 6 měsíců;
- Je-li finanční aktivum více než 30 dnů po splatnosti, Společnost posoudí splácení příslušným dlužníkem v kontextu platební morálky v dané zemi. Existuje-li důvodný předpoklad, podložený historickými vzorci splácení, že půjčka bude splacena, není to považováno za významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování.

<u>Kvantitativní faktory brány v úvahu při vyhodnocování:</u>

Zhoršení úvěrového rizika je posuzováno na základě změny ratingu od prvotního zaúčtování. Současný rating je porovnáván s ratingem přiřazeným v okamžiku prvotního zaúčtování. Společnost používá pro účely stanovení významného zvýšení úvěrového rizika vlastní interní ratingové modely a přechodovou matici (na základě přesunů mezi jednotlivými stupni, tj. zhoršení ratingu). Skupina používá interní systém 12ti ratingových stupňů. 13. stupeň je definován jako selhání.

Znaky selhání

Za účelem určení, zda došlo k selhání finančního aktiva, Společnost vyhodnocuje všeobecné znaky selhání, které jsou uvedeny níže:

- Situace, kdy Společnost podala návrh na zahájení konkurzu vůči dlužníkovi;
- Situace, kdy dlužník podal žádost o vyhlášení konkurzu;
- Situace, kdy byl vyhlášen konkurz;
- Dlužník vstoupil nebo se chystá vstoupit do likvidace;
- Soud rozhodl, že dlužník (právnická osoba) nebyl založený (neexistuje);
- Byl vydaný právoplatný rozsudek soudu nebo správního orgánu na vykonání rozhodnutí k prodeji majetku dlužníka nebo exekuci majetku dlužníka;
- Situace, kdy je závazek dlužníka (nebo jeho významná část) po splatnosti déle než 90 dní;
- Situace, kdy musí být pohledávka restrukturalizována;
- Je prokázáno, že více než 20 % finančních prostředků, které Skupina poskytla dlužníkovi, dlužník využívá k jinému účelu, než který je uveden ve smlouvě.

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát

Odhad očekávaných úvěrových ztrát je modelován na základě pravděpodobnosti selhání (PD), očekávané ztráty v selhání (LGD) a expozice v selhání (EAD).

Stanovení pravděpodobnosti selhání (PD)

Pravděpodobnost selhání se přiřazuje následovně:

- Pokud je expozice zařazena ve stupni 1, pak se určí roční (nebo celoživotní, pokud je očekávaná lhůta splatnosti kratší než 12 měsíců) PD;
- Pokud je expozice zahrnuta ve stupni 2, pak se expozici přiřadí související celoživotní PD;
- Pokud je expozice zahrnuta ve stupni 3, pak PD činí 100 %.

Hlavním předpokladem Skupiny při výpočtu PD je skutečnost, že portfolio expozic vykazuje stejné chování jako při použití externí ratingové agentury. Společnost proto využívá dostupné externí ratingy pro danou protistranu, nebo, pokud ta není k dispozici, přiřazuje externí rating k hlavním expozicím na základě finanční analýzy protistrany a hodnocení finančních a nefinančních ukazatelů. Ty jsou srovnávány s typickými hodnotami ukazatelů pro protistranu s konkrétním ratingovým stupněm zveřejněným agenturou Moody's.

Pro Fázi 1 Společnost používá nejnovější dostupné průměrné roční pravděpodobnosti selhání z aktuálního roku, které byly zveřejněny agenturou Moody's.

Pro Fázi 2 Společnost používá dlouhodobé průměrné pravděpodobnosti selhání upravené tak, aby odpovídaly splatnostem příslušné úvěrové angažovanosti.

Stanovení očekávané ztráty v selhání (LGD)

LGD je odhadovaná ztráta při selhání v určitém čase (vyjádřená jako procento). Je založena na rozdílu mezi splatnými smluvními peněžními toky a těmi, které věřitel očekává, že dostane, a to včetně peněžních toků z realizace jakýchkoli zástav.

Při stanovování hodnoty LGD bere účetní jednotka v potaz výši zástavy k dané pohledávce, pokud má na ni účetní jednotka právní nárok, aby v případě selhání dlužníka mohla být zástava během přiměřené doby

realizována. U zajištěných pohledávek výpočet současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků zahrnuje také náklady na realizaci související zástavy. Pro výpočet LGD bere Společnost v úvahu zástavu pouze do výše, která není použita jako zabezpečení za jiná aktiva nebo aktiva třetích stran, pokud mají před Skupinou přednostní právo na uspokojení pohledávek (tj. hodnota takové zástavy je ponížena o částku dlužnou přednostním věřitelům). Dále je zástava použita jen do výše účetní hodnoty zabezpečeného aktiva vykázaného na rozvaze.

Vzhledem k nedostatku dostupných a spolehlivých interních údajů se Společnost rozhodla použít pro určení LGD data z každoročně vydávané studie Moody's, kde se na základě dlouhodobého pozorování společností působících v definovaných oblastech podnikání a různě zajištěných úvěrů a dluhopisů sleduje průměrná hodnota vymožené částky z původního dluhu (Recovery rate), přičemž platí, že LGD = (1 – Recovery rate). Dle oblasti podnikání protistrany a typu zajištění pohledávky se zvolí vhodná hodnota Recovery rate a dle popsaného vzorce přepočítá na LGD.

Stanovení expozice v selhání (EAD)

EAD představuje výši expozice při selhání klienta, která se následně násobí PD a LGD za účelem výpočtu očekávané úvěrové ztráty (ECL). EAD tudíž představuje diskontovaný odhad expozice k budoucímu datu selhání, přičemž bere v potaz očekávané změny v expozici po konci účetního období, a to včetně splátek jistiny a úroku.

Vykazování opravné položky pro úvěrové ztráty ve výkazu o finanční situaci

U finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou je opravná položka vyjadřující očekávanou ztrátu ze znehodnocení finančního aktiva odečtena od hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

(d) Finanční závazky

Společnost má následující finanční závazky: vydané dluhové cenné papíry a závazky z obchodních vztahů. Tyto finanční závazky se při prvotním zachycení vykazují v reálné hodnotě včetně veškerých příslušných přímo souvisejících transakčních nákladů. Následně jsou finanční závazky oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití efektivní úrokové míry.

Finanční závazek se odúčtuje po splnění, zrušení nebo vypršení smluvních povinností.

(e) Finanční výnosy a náklady

i. Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména výnosové úroky z investovaných prostředků. Výnosové úroky se ve výsledku hospodaření časově rozlišují, přičemž se uplatňuje metoda efektivního úroku, tj. za použití efektivní úrokové sazby, jež diskontuje předpokládané budoucí peněžní toky za dobu předpokládané životnosti finančního nástroje. Při výpočtu úrokového výnosu se efektivní úroková sazba použije na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud není aktivum znehodnoceno).

Součástí finančních výnosů jsou také zisky z přecenění derivátů a čistý kurzový zisk.

ii. Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují zejména nákladové úroky z emitovaných dluhopisů na bázi metody efektivního úroku a dále ostatní finanční náklady jako jsou bankovní poplatky.

Součástí finančních nákladů jsou také ztráty z přecenění derivátů a čistá kurzová ztráta.

(f) Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň, která je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad nebo výnos. Společnost neeviduje žádný dopad do účetní výkazů, s nímž by souvisela splatná nebo odložená daň zachycená mimo výsledek hospodaření.

Splatná daň

Splatná daň zahrnuje odhad daně (daňový závazek či daňová pohledávka) vypočtený ze zdanitelného zisku či ztráty za běžné období za použití daňových sazeb platných k rozvahovému dni, jakož i veškeré úpravy

splatné daně týkající se minulých let. Zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je přitom odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň se vypočte s použitím závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány přechodné rozdíly existující k rozvahovému dni mezi účetní (hodnota prezentovaná ve výkazu finanční situace) a daňovou (hodnota použitelná při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnotou aktiv a závazků. Z rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň.

Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

4. Vykazování po segmentech

Hlavní činnost Společnosti spočívá v investování finančních prostředků získaných z emise dluhopisů do úvěrů poskytnutých mateřské společnosti. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment a tím je celá Společnost. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

5. Stanovení reálné hodnoty

Účetní postupy a zveřejňované informace Společnosti vyžadují stanovení reálné hodnoty finančních i nefinančních aktiv a pasiv. Reálné hodnoty byly stanoveny pro účely oceňování anebo zveřejňování s použitím níže uvedených metod. Další informace o předpokladech uplatňovaných při stanovení reálné hodnoty se tam, kde je to vhodné, uvádějí v bodech přílohy, které se konkrétně týkají daného aktiva či pasiva.

Veškerá aktiva a závazky, které jsou oceněny reálnou hodnotou nebo u nichž je reálná hodnota zveřejněna v účetní závěrce, jsou rozděleny do kategorií v rámci hierarchie stanovení reálné hodnoty. Úrovně hierarchie jsou stanoveny podle nejnižší úrovně vstupních údajů významných pro stanovení celkové reálné hodnoty, jak je uvedeno níže:

- Úroveň 1 - kotované (nekorigované) tržní ceny na aktivních trzích za identická aktiva nebo závazky
- Úroveň 2 - techniky ocenění, pro které jsou vstupy na nejnižší úrovni důležité pro ocenění reálnou hodnotou přímo či nepřímo pozorovatelné
- Úroveň 3 - techniky ocenění, pro které jsou vstupy na nejnižší úrovni důležité pro ocenění reálnou hodnotou nepozorovatelné

(a) Nederivátová finanční aktiva a závazky

Reálná hodnota stanovovaná pro účely zveřejnění se vypočte na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni.

6. Peníze a peněžní ekvivalenty

v tisících Kč	**K 30. června 2026**	**K 31. prosinci 2025**
Terminovaný vklad	19 482	20 058
Běžné účty u bank	599	814
Klientský účet	8	8
Celkem	**20 089**	**20 880**

Společnost drží peněžní prostředky u finanční instituce v České republice, které podléhají regulatornímu dohledu. Případné znehodnocení peněžních prostředků bylo uvažováno na bázi dvanáctiměsíční předpokládané ztráty, přičemž v rámci prováděné analýzy Společnost učinila závěr, že riziko je nevýznamné a proto se společnost rozhodla neúčtovat opravnou položku.

7. Poskytnuté úvěry

v tisících Kč	**K 30. června 2026**	**K 31. prosinci 2025**
Poskytnutý úvěr	2 040 175	1 972 312
Opravné položky k očekávaným ztrátám	(26 695)	(25 807)
Celkem	**2 013 480**	**1 946 505**
Dlouhodobé	*2 013 480*	*1 946 505*
Celkem	**2 013 480**	**1 946 505**

Dlouhodobé finanční nástroje představují jistinu úvěru poskytnutého společnosti QH HoldCo II GmbH & Co. KG (Dále jen „QHholdCo“), jehož splatnost se odvíjí od splatnosti dluhopisů (viz bod 9).

Úroky jsou na konci roku kapitalizovány do jistiny.

Úvěry byly uzavřen jako rámcový až do výše 2 500 000 tis. Kč, resp. na částku 100 tis EUR. Úvěry jsou poskytnuty z prostředků vybraných z emitovaných dluhopisů, viz také bod 9.

Podrobné informace o úvěrům k 30. červnu 2026 a 31. prosinci 2025 jsou uvedeny v tabulkách níže:

K 30. června 2026

v tisících	**Jistina**	**Jistina v CZK**	**Úroky**	**Úroky v CZK**	**Měna**	**Splatnost**	**Úroková sazba (%)**	**Efektivní úroková sazba (%)**
Úvěr QHholdCo	1 052 819	1 052 819	35 860	35 860	CZK	11. červenec 2030	6,75	6,75
Úvěr QHholdCo	37 041	898 614	1 079	26 187	EUR	29. srpna 2030	5,75	5,75
Celkem	**-**	**1 951 433**		**62 047**	**-**			

K 31. prosinci 2025

v tisících	Jistina	Jistina v CZK	Měna	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Úvěr QHholdCo	1 048 404	1 048 104	CZK	11 .červenec 2030	6,75	6,75
Úvěr QHholdCo	37 055	898 401	EUR	29. srpna 2030	5,75	5,75
Celkem	**-**	**1 946 505**	**-**			

Informace o vykázaném znehodnocení

Opravná položka je interně kalkulována ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za 12 měsíců (očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají z událostí, které mohou nastat v průběhu 12 měsíců po datu účetní závěrky), tzn. v rámci „Fáze (Stage) 1“. Informace o kalkulovaném potenciálním znehodnocení je blíže popsána v bodu 14a. V průběhu účetního období nedošlo k přesunům mezi jednotlivými úrovněmi, tedy v rámci klasifikací Stage 1 až 3. Úvěr není zajištěn.

Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených nástrojů vykazovaných v amortizované pořizovací ceně:

v tisících Kč	**K 30. června 2026**	
	Účetní hodnota	**Reálná hodnota**
Úvěr QHholdCo	1 088 679	1 157 462
Úvěr QHholdCo	924 801	982 506
Celkem	**2 013 480**	**2 139 968**

v tisících Kč	**K 31. prosinci 2025**	
	Účetní hodnota	**Reálná hodnota**
Úvěr QHholdCo	1 048 104	1 162 986
Úvěr QHholdCo	898 401	991 703
Celkem	**1 946 505**	**2 154 689**

Veškeré úročené finanční nástroje vedené v amortizované pořizovací ceně jsou zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (d) i. – Nejistoty v předpokladech a odhadech). (2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty).

Reálná hodnota vychází z ocenění diskontovaných peněžních toků vyplývajících ze smluvního práva na úhradu jistiny a příslušenství (úroku počítaného nominální úrokovou sazbou), které společnost k 30. červnu 2026 a k 31. prosinci 2025 za dlužníkem měla. Vzhledem k tomu, že Společnost vede výše uvedené nástroje v amortizované pořizovací ceně, nemají změny reálné hodnoty dopad do finančních výkazů Společnosti.

8. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

v tisících Kč	**K 30. června 2026**	**K 31. prosinci 2025**
Ostatní pohledávky	53	56
Náklady příštích období	109	708
Dohadné účty aktivní	6 772	5 269
Celkem	**6 934**	**6 033**
Z toho krátkodobé	*6 934*	*6 033*
Celkem	**6 934**	**6 033**

Časové rozlišení představuje náklady příštích období – odměnu administrátora spojenou s administrací dluhopisů (viz bod 9).

Dohadné účty aktivní představují budoucí fakturaci servisního poplatku roku 2026 a 2025.

K 30. června 2026 a 31. prosinci 2025 byly ve lhůtě splatnosti všechny pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva.

9. Základní kapitál

Schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál byl k 31. prosinci 2025 tvořen vkladem kapitálu ve výši 10 tis. Kč (k 2. dubnu 2025 ve výši 10 tis. Kč).

K 30. června 2026	**Podíl** v tis. Kč	**Vlastnický podíl** **%**	**Hlasovací práva** **%**
QH HoldCo II GmbH & Co. KG	10	100	100
Celkem	**10**	**100**	**100**

K 31. prosinci 2025	**Podíl** v tis. Kč	**Vlastnický podíl** **%**	**Hlasovací práva** **%**
QH HoldCo II GmbH & Co. KG	10	100	100
Celkem	**10**	**100**	**100**

10. Vydané dluhopisy

v tisících Kč	**K 30. červnu 2026**	**K 31. prosinci 2025**
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací hodnotě	2 070 741	2 003 469
Celkem	**2 070 741**	**2 003 469**
Dlouhodobé	*2 070 741*	*2 003 469*
Celkem	**2 070 741**	**2 003 469**

v tisících Kč

Stav k 31.12.2025	*2 003 469*
Emise dluhopisů	-
Úroky z dluhopisů	*66 811*
Kurzový přepočet u cizoměnových dluhopisů	*461*
Konečný stav k 30.06.2026	**2 070 741**

Stav k 4.4.2025	-
Emise dluhopisů	*2 006 403*
Transakční náklady	*-49 676*
Úroky z dluhopisů	*53 029*
Úroky z dluhopisů	*- 6 304*
Konečný stav k 31.12.2025	**2 003 452**

Europacity Berlín finco s. r. o. vydala 2 emise dluhopisů a to v měně CZK a EUR.

Společnost dne 11. července 2025 emitovala bezkuponové (Zero-Bond) dluhopisy EUROPACITY 0,00/30 s datem splatnosti 11. července 2030. Tyto dluhopisy jsou denominovány v CZK, mají jmenovitou hodnotu jednoho dluhopisu 10 000 CZK a celkový objem emise činí 1,5 miliardy CZK s možností navýšení až na 3 miliardy CZK.

Dluhopisy s výnosem do splatnosti 6,75 % p.a. v době emise nevyplácejí kupony, výnos připadá až při splatnosti. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. přidělen ISIN CZ0003574014.

Společnost dne 29. srpna 2025 emitovala bezkuponové (Zero-Bond) dluhopisy EUROPACITY 0,00/30 s datem splatnosti 29. srpna 2030. Tyto dluhopisy jsou denominovány v EUR, mají jmenovitou hodnotu jednoho dluhopisu 1 000 EUR a celkový objem emise činí 50 milionů EUR s možností navýšení až na 75 milionů EUR.

Dluhopisy s výnosem do splatnosti 5,75 % p.a. v době emise nevyplácejí kupony, výnos připadá až při splatnosti. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. přidělen ISIN CZ0003575326.

Dluhopisy nejsou zaručené.

Emitent má možnost dluhopisy předčasně splatit po uplynutí jednoho roku od data emise. V tuto chvíli vedení společnosti tuto možnost nepovažuje za reálnou.

Čistý výtěžek emise dluhopisů byl použit na poskytnutí úročené půjčky jedinému vlastníkovi.

Podrobné informace o vydaných dluhopisech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 30. června 2026

v tisících Kč	**Jistina (nominální hodnota)**	**Naběhlý úrok**	**Náklady spojené s emisí**	**Splatnost**	**Úroková sazba (%)**	**Efektivní úroková sazba (%)**
Tranše 1	1 082 100	74 542	(27 507)	11. července 2030	6,75	7,4513
Tranše 2*	915 251	48 437	(22 082)	29. srpna 2030	5,75	6,3026
Celkem	**1 997 351**	**122 979**	**(49 589)**			

*EUR tranše přepočtená kurzem ČNB

K 31. prosinci 2025

v tisících Kč	**Jistina (nominální hodnota)**	**Naběhlý úrok**	**Náklady spojené s emisí**	**Splatnost**	**Úroková sazba (%)**	**Efektivní úroková sazba (%)**
Tranše 1	1 082 100	35 791	(27 507)	11. července 2030	6,75	7,4513
Tranše 2*	917 928	17 239	(22 082)	29. srpna 2030	5,75	6,3026
Celkem	2 000 028	**53 030**	**(49 589)**			

*EUR tranše přepočtená kurzem ČNB

Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených nástrojů vykazovaných v amortizované pořizovací ceně:

K 30. června 2026

v tisících Kč

	Účetní hodnota	**Reálná hodnota**
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně v CZK	1 129 135	1 138 200
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně v EUR	941 606	980 104
Celkem	**2 070 741**	**2 118 304**

K 31. prosinci 2025

v tisících Kč

	Účetní hodnota	**Reálná hodnota**
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně v CZK	1 090 384	1 115 700
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně v EUR	913 085	934 281
Celkem	**2 003 469**	**2 049 981**

Úročené finanční nástroje vedené v pořizovací ceně jsou zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (d) i. – Nejistoty v předpokladech a odhadech). Reálná hodnota pro úroveň 1 byla vypočítána na základě aktuálně kótované ceny dluhopisů k 31. prosinci.

11. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

v tisících Kč	**K 30. červnu 2026**	**K 31. prosinci 2025**
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	203	65
Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	-	41
Stát – daňové závazky	-	13
Dohadné účty pasivní	73	83
Celkem	**276**	**202**
Z toho krátkodobé	276	202
Celkem	**276**	**202**

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 30. červnu 2026 ani k 31. prosinci 2025 zajištěny.

Odhad závazků vychází ze smluvních podmínek nebo faktur přijatých po rozvahovém dni, avšak před zveřejněním účetní závěrky jako například náklady na administraci, audit, daňové poradenství.

Splatná daň a závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění představují závazky z odměn statutárního orgánu a výbor pro audit.

Riziko likvidity, kterému je Společnost vystavena v souvislosti se závazky z obchodních vztahů a jinými závazky, je popsáno v bodě 14 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací.

12. Daň z příjmů

Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Splatná daň je kalkulována za použití 21% daňové sazby platné v České republice. Odložená daň je kalkulována za použití 21 %.

Daňový náklad ve výkazu o úplném výsledku hospodaření

v tisících Kč	**Období od 1.1.2026 do 30.6. 2026**	**Období od 2.4.2025 do 31.12. 2025**
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	403	185
Daňový náklad celkem	**(4032)**	**(185)**

Příčinou odložené daně je především rozdílné daňové a účetní posouzení naběhlých úroků a poplatků spojených s emisí, přičemž tento rozdíl se mění v čase.

Daň z příjmů ve výkazu o finanční pozici

v tisících Kč	K 30. června 2026	K 31. prosinci 2025
Daň z odměn vyplacené představenstvu	-	13
Odložený daňový závazek	588	185
Daňový závazek celkem	**588**	**198**

Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

v tisících Kč

	Období od 1. 1. 2026 do 30.6.2026	**Období od 2. 4. 2025 do 31.12.2025**
Zisk před zdaněním daní z příjmu	(261)	(30 530)
Daňová sazba	21%	21%
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	(55)	(6 411)
Nedaňové náklady – úrokové náklady z titulu nízké kapitalizace a ostatní (např. tvorba OP)	888	5 419
Uplatnění daňové ztráty	-	-
Ostatní		995
Skutečná daň	**403**	**185**
Efektivní úroková míra	**n/a***	**n/a***

13. Ostatní náklady

Ostatní provozní náklady

v tisících Kč	**Období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026**	**Období od 2. 4. 2025 do 30.6. 2025**
Služby (audit, účetnictví atd.)	1 081	280
Osobní náklady	55	37
Odvody související s osobními náklady	19	12
Náklady celkem	**1 155**	**329**

Neauditní služby nebyly auditory v roce 2026 ani v roce 2025 poskytnuty.

14. Ostatní výnosy

Ostatní provozní výnosy

v tisících Kč	**Období od 1.1.2026 do 30.6.2026**
Ostatní provozní výnosy	6 773
Výnosy celkem	**6 773**

Jedná se o služby dle Service Agreement – detail viz výše v bodě 1.

15. Zisky/ztráty z finančních nástrojů a úroková marže

Vykázáno ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku

v tisících Kč

	Období od 1. 1. 2026 do 30.6.2026	Období od 2. 4. 2025 do 30. 6. 2025
Výnosové úroky	62 447	
Ostatní finanční výnosy	681	
Finanční výnosy	**63 128**	
Nákladové úroky dle efektivní úrokové míry	(66 811)	
Ostatní náklady	(1 309)	(7)
Finanční náklady	**(68 120)**	**(7)**
Zisk/ztráta celkem	**(4 992)**	**(7)**

Výnosové úroky se vztahují k poskytnutému úvěru a nákladové úroky k emitovaným dluhopisům. Ostatní finanční náklady představují náklady na platební styk a v běžném období dále především administrativní náklady spojené s dluhopisy, jež jsou spojeny s obsluhou daného titulu.

16. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

V tomto oddílu jsou popsána finanční a provozní rizika, jimž je Společnost vystavena, a způsoby, jimiž tato rizika řídí. Nejdůležitějšími finančními riziky jsou pro Společnost úvěrové riziko a riziko likvidity.

a) Kreditní riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti úvěrů.

Úvěry jsou k 30. června 2026 poskytnuty společnosti QH HoldCo II GmbH & Co. KG ve výši jistiny ve výši 1 067 253 tis. Kč a částky 37 546 tis. EUR. Úvěry jsou poskytnuty z prostředků vybraných z již upsaných dluhopisů, viz bod 9.

Úvěry jsou k 31. prosinci 2025 poskytnuty společnosti QH HoldCo II GmbH & Co. KG ve výši jistiny ve výši 1 062 000 tis. Kč a částky 37 546 tis. EUR. Úvěry jsou poskytnuty z prostředků vybraných z již upsaných dluhopisů, viz bod 9.

Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet.

Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z finančních výkazů společnosti, externího ratingu, manažerských výpočtů a předpokládaných peněžních toků, dostupných informací o zákazníkovi v médiích atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

Stupeň kreditního rizika je určen za použití kvalitativních a kvantitativních faktorů, které jsou indikátorem pro eventuální riziko úpadku a jsou v souladu s externí definicí ratingových agentur. Pravděpodobnost úpadku je pak přidělena na základě historických dat, jež tyto agentury sbírají.

Společnost použila následující model pro kalkulaci opravné položky založené na očekávaných úvěrových ztrátách (LGD):

K 30.6.2026

absolutní hodnoty jsou v tisících Kč

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní hodnota	Kalkulovaná ztráta
Baa3	1,72%	76,14%	1 103 113	(14 434)
Baa3	1,72%	76,14%	38 626*	(505)*

*hodnota je uvedena v EUR

K 31.12.2025

absolutní hodnoty jsou v tisících Kč

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní hodnota	Kalkulovaná ztráta
Baa3	1,72%	76,14%	1 062 000	(13 896)
Baa3	1,72%	76,14%	37 546*	(491)*

*hodnota je uvedena v EUR

Kreditní riziko podle typu protistrany

K 30. červnu 2026

v tisících Kč	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	20 089	**20 089**
Dohadné účty aktivní	6 772		**6 772**
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	2 013 480	-	**2 013 480**
Celkem	**2 020 252**	**20 089**	**2 040 341**

Kreditní riziko podle typu protistrany

K 31. prosinci 2025

v tisících Kč	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	20 880	**20 880**
Dohadné účty aktivní	5 269		**5 269**
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	1 946 505	-	**1 946 505**
Celkem	**1 951 774**	**20 880**	**1 972 654**

Kreditní riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2026

v tisících Kč	**Česká republika**	**Německo**	**Celkem**
Aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 089	-	**20 089**
Dohadné účty aktivní	6 772		**6 772**
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	-	2 013 480	**2 013 480**
Celkem	**26 861**	**2 013 480**	**2 040 341**

K 31. prosinci 2025

v tisících Kč	**Česká republika**	**Německo**	**Celkem**
Aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 880	-	**20 880**
Dohadné účty aktivní	5 269		**5 269**
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	-	1 946 505	**1 946 505**
Celkem	**26 149**	**1 946 505**	**1 972 654**

b) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů na 90 dní, a to včetně splácení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat, například přírodních katastrof.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních aktiv a závazků Společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti. Pro případy, kdy existuje možnost dřívějšího splacení, volí Společnost co nejobezřetnější způsob posuzování. Z tohoto důvodu se u závazků počítá se splacením v nejdříve možné lhůtě a u aktiv se počítá se splacením v nejpozdější možné lhůtě.

K 30. červnu 2026

v tisících Kč	**Účetní hodnota**	**Smluvní peněžní toky**	**Méně než 3 měsíce**	**3 měsíce až 1 rok**	**1–5 let**	**Nedefinováno**
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	**20 089**	20 089	20 089	-		-
Ostatní pohledávky	**53**	53	53			
Dohadné účty aktivní	**6 772**	6 772		6 772		
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	**2 013 480**	2 013 480	-	-	2 609 696	-
Celkem	**2 040 394**	**2 636 610**	**20 142**	**6 772**	**2 609 696**	**-**
Závazky						
Finanční nástroje a finanční závazky	**2 070 741**	2 713 000	-	-	2 713 000	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	**203**	203	203	-		
Dohadné účty pasivní	**73**	73	73	-	-	-
Celkem	**2 071 017**	**2 713 276**	**276**	**-**	**2 713 000**	**-**
Čistý stav rizika likvidity	**(30 623)**	**(76 666)**	**19 866**	**6 772**	**(103 304)**	**-**
Kumulovaný stav rizika likvidity				**26 638**	**(76 666)**	**-**

K 31. prosinci 2025

v tisících Kč	**Účetní hodnota**	**Smluvní peněžní toky**	**Méně než 3 měsíce**	**3 měsíce až 1 rok**	**1–5 let**	**Nedefinováno**
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	**20 880**	20 880	20 880	-		-
Ostatní pohledávky	**56**	56	56			
Dohadné účty aktivní	**5 269**	5 269		5 269		
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	**1 946 505**	2 601 664	-	-	2 601 664	-
Celkem	**1 972 654**	**2 627 869**	**20 936**	**5 269**	**2 601 664**	**-**
Závazky						
Finanční nástroje a finanční závazky	**2 003 469**	2 712 250	-	-	2 712 250	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	**119**	119	119	-		
Dohadné účty pasivní	**84**	84	84	-	-	-
Celkem	**2 003 672**	**2 712 453**	**203**	**-**	**2 712 250**	**-**
Čistý stav rizika likvidity	**(31 018)**	**(84 584)**	**20 733**	**5 269**	**(110 586)**	**-**
Kumulovaný stav rizika likvidity				**26 002**	**(84 584)**	**-**

c) Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky finančních aktiv a závazků, jejichž hodnota se mění (roste či klesá) vlivem změny směnných kurzů. Důsledkem je zachycení kurzových rozdílů ve výsledku hospodaření, případně v ostatním úplném výsledku.

Společnost je vystavena měnovému riziku zejména z finančních závazků denominovaných v EUR, konkrétně z emitovaných dluhopisů včetně naběhlých úroků. K 30.6.2026 činil zůstatek těchto závazků 38 625 tis. EUR (resp. 937 043 tis. Kč po přepočtu kurzem k rozvahovému dni).

V důsledku přepočtu eurových závazků a pohledávek vykázala společnost za účetní období čistý kurzový zisk ve výši 6 tis. Kč, představující rozdíl mezi realizovanými a nerealizovanými kurzovými zisky a ztrátami.

Společnost průběžně sleduje svou otevřenou měnovou pozici v EUR. K rozvahovému dni nebyly uzavřeny žádné zajišťovací deriváty.

Analýza citlivosti na změnu měnového kurzu

Změna kurzu o 10 % nahoru by mělo z následek zvýšení ztráty o 45 tis. Kč naopak snížení kurzu o 10 % by mělo za následek snížení ztráty o 45 tis. Kč.

Pokles kurzu o 10 % by mělo za následek snížení ztráty o 454 tis. Kč a naopak růst kurzu o 10 % zvýšení ztráty o 454 tis. Kč

d) Úrokové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu úrokových sazeb, protože úročená aktiva a úročené závazky mají obdobné datum splatnosti. Délka doby, po kterou má určitý finanční nástroj pevnou úrokovou sazbu, proto ukazuje, do jaké míry je daný finanční nástroj vystaven úrokovému riziku. Úročené aktiva i závazky mají stanovenou pevnou úrokovou sazbu. Níže uvedená tabulka uvádí údaje o rozsahu úrokového rizika Emitenta podle smluvní lhůty splatnosti finančních nástrojů. Aktiva a závazky, které nemají smluvně stanovenou lhůtu splatnosti nebo nejsou úročené, jsou seskupeny do kategorie „Nedefinováno“.

Finanční informace týkající se úročených a neúročených aktiv a závazků a jejich smluvní data splatnosti či přecenění jsou:

K 30. června 2026

v tisících Kč	**Do 1 roku**	**1 rok až 5 let**	**Nedefinováno**	**Celkem**
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 089	-	-	**20 089**
Dohadné účty aktivní	6 772			**6 772**
Ostatní pohledávky	53			**53**
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	-	2 013 480	-	**2 013 480**
Celkem	**26 914**	**2 013 480**	**-**	**2 040 394**
Pasiva				
Finanční nástroje a finanční závazky	-	2 070 741	-	**2 070 741**
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	203	-		**203**
Dohadné účty pasivní	73	-	-	**73**
Celkem	**276**	**2 070 741**	**-**	**2 071 017**
Čistý stav úrokového rizika	**25 638**	**(57 261)**	**-**	**(30 623)**
Kumulovaný stav úrokového rizika		**(30 623)**	**-**	**(30 623)**

K 31. prosinci 2025

v tisících Kč	**Do 1 roku**	**1 rok až 5 let**	**Nedefinováno**	**Celkem**
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	20 880	-	-	**20 880**
Dohadné účty aktivní	5 269			**5 269**
Ostatní pohledávky	56			**56**
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	-	1 946 505	-	**1 946 505**
Celkem	**26 205**	**1 946 505**	**-**	**1 972 710**
Pasiva				
Finanční nástroje a finanční závazky	-	2 003 469	-	**2 003 469**
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	119	-		**119**
Dohadné účty pasivní	84	-	-	**84**
Celkem	**203**	**2 003 469**	**-**	**2 003 672**
Čistý stav úrokového rizika	**26 002**	**(56 964)**	**-**	**(30 962)**
Kumulovaný stav úrokového rizika		**(30 962)**	**-**	**(30 962)**

Nominální částky finančních nástrojů jsou uvedeny v bodě 6 a 9 – Poskytnuté úvěry a Vydané dluhopisy.

Analýza citlivosti

Vzhledem k tomu, že Společnost vykazuje finanční aktiva i závazky v modelu naběhlé hodnoty, změna reálné hodnoty nemá dopad na výsledek hospodaření Společnosti.

Společnost též posuzuje citlivost na změnu kreditního rizika dlužníka. Změní-li se jeho bonita, pravděpodobnost ztráty se též změní. Pokud se pravděpodobnost selhání zvýší či sníží o 10 %, změna ECL bude nemateriální.

Společnost též vnímá rozdíly mezi ekonomickými podmínkami během období, za které se sbírají historická data, současnými podmínkami a očekávanými ekonomickými podmínkami po dobu předpokládané doby půjčky.

e) Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztrát ze zpronevěr, neoprávněné činnosti, chyb, opomenutí, neefektivnosti nebo ze selhání systému. Riziko tohoto typu vzniká při všech činnostech a hrozí všem podnikatelským subjektům. Provozní riziko zahrnuje i právní riziko.

Primární odpovědnost za uplatňování kontrolních mechanismů pro zvládání provozních rizik nese vedení Společnosti. Obecné používané standardy pokrývají následující oblasti:

- požadavky na sesouhlasování a monitorování transakcí,
- identifikace provozních rizik v rámci kontrolního systému,
- získáním přehledu o provozních rizicích si Společnost vytváří předpoklady ke stanovení a nasměrování postupů a opatření, která povedou k omezení provozních rizik a k přijetí rozhodnutí o:
  - uznání jednotlivých existujících rizik;
  - zahájení procesů, které povedou k omezení možných dopadů; nebo
  - zúžení prostoru k rizikovým činnostem nebo jejich úplném zastavení.

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o obchodních korporacích.

f) Řízení kapitálu

Cílem společnosti při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem zajistit financování a řádné uspokojení věřitelův době splatnosti dluhopisů, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů.

Struktura zdrojů Společnosti sestává ze závazků z emitovaných dluhopisů, zůstatku peněz a peněžních ekvivalentů a poskytnutých zápůjček na mateřskou společnost a výše vlastního kapitálu. Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury, může Společnost požádat společníka o zvýšení vlastního kapitálu, nebo poskytnutí podřízeného úvěru.

17. Spřízněné osoby

(a) Osoba ovládající

Společnost je součástí skupiny pod společností QH Ensambles Sarl..

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Jejich přehledy jsou poskytnuty dále. Informace týkající se založení mateřské společnosti a její vlastnické struktury budou zveřejněny v konsolidované účetní závěrce společnosti.

(b) Přehled otevřených zůstatků se spřízněnými osobami

K 30. červnu 2026:

v tisících Kč	**Pohledávky a ostatní finanční aktiva**
Společnosti ovládané nejvyšší mateřskou společností a s ní spřízněné společnosti	
Dohadné účty aktivní	6 772
Z titulu poskytnutí úvěru	2 040 175
Celkem	**2 046 947**

K 31. prosinci 2025:

v tisících Kč	**Pohledávky a ostatní finanční aktiva**
Společnosti ovládané nejvyšší mateřskou společností a s ní spřízněné společnosti	
Dohadné účty aktivní	5 269
Z titulu poskytnutí úvěru	1 946 505
Celkem	**1 951 774**

(c) Přehled transakcí se spřízněnými osobami:

v tisících Kč	**Výnosy 1.1.2026 – 30.6.2026**	**Výnosy 2.4.2025 – 30.6.2025**
Společnosti ovládané nejvyšší mateřskou společností a s ní spřízněné společnosti		
Z titulu servis fee	6 772	0
Z titulu naběhlého úroku k úvěru	62 126	0
Celkem	**68 898**	**0**

Všechny transakce byly realizovány za podmínek obvyklých v obchodním styku.

Transakce s klíčovými členy vedení

S výjimkou položek uvedených v bodě 12 této přílohy členové vedení Společnosti neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění za období 1.1.2026 – 30.6.2026 ani za období 2.4.2025 – 31.12.2025.

18. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost nevede žádné spory.

19. Události po skončení účetního období

Po datu závěrky nenastaly žádné významné události.

Datum: 25.9. 2026	Podpis statutárního orgánu  Drahoslava Beránková jednatel