

Základní představení společnosti

Společnost **DOORNITE** se zaměřuje na výrobu dveří a zárubní. Jedná se o největšího českého výrobce s roční produkcí 340 tis. kusů dveří a zárubní, přičemž vlastní produkcí pokryje zhruba 90 % tržeb, a to ve dvou závodech v Jihlavě a Uherském Hradišti.



DOORNITE

Největší výrobce dveří v ČR

Zdroj: DOORNITE

Společnost zaujímá významnou pozici na českém i slovenském trhu s exportem do dalších 12 zemí Evropy. Kromě interiérových dveří a zárubní společnost nabízí také podlahové krytiny FLOORNITE, designové akustické panely WALLNITE či ocelové prosklené dveře a příčky STEEL DESIGN. Pod společnost také spadá dceřiná značka TOPDOORS, která zajišťuje dodávky, montáž a servis produktů. DOORNITE má přibližně 200 zaměstnanců a disponuje sítí 458 prodejních míst napříč Českem, Slovenskem, Srbskem a Chorvatskem.

Historie

Historie společnosti sahá do roku 1957, kdy vznikly Jihomoravské dřevařské závody. V roce 1997 převzala výrobu německá společnost KRONODOOR a v roce 2004 byla firma začleněna do americké skupiny Masonite. V letech 2015 a 2016 nastoupili do vedení současní spolumajitelé Pavel Šatný, David Krubner a Lubomír Broušek.

V roce 2021 podnik odkoupilo jeho vedení společně s investory a firma začala působit pod značkou DOORNITE. Akviziční dluh z odkupu od Masonite zůstal součástí bankovního zadlužení emitenta. Během posledních 5 let společnost založila dceřinou společnost v Srbsku, otevřela značkovou vzorkovou prodejnu v Bělehradě. Rovněž uvedla značky FLOORNITE, WALLNITE a STEEL DESIGN.

Management a akcionářská struktura

Generálním ředitelem a předsedou představenstva je **Pavel Šatný**, který společnost vede od roku 2015 a v roce 2021 řídil její odkup od Masonite. Finanční ředitel **Lubomír Broušek** působí ve firmě od roku 2016 a odpovídá také za informační technologie. Obchodní a marketingovou oblast řídí **David Krubner**. Všichni tři mají zkušenosti z výroby či distribuce stavebních materiálů nebo z finančního řízení průmyslových společností.



David Krubner
Obchodní ředitel

Obchodní a marketingový ředitel Společnosti, zodpovídá za klíčové odběratelské vztahy a obchodní strategii. Předchozí vedoucí pozice ve společnostech Heidelberger Dämmssysteme, Rigips, Saint-Gobain Glassolutions a Isotherm.

Pavel Šatný
CEO

Ve Společnosti v roli CEO od roku 2015. V roce 2021 vedl úspěšný management buyout od americké Masonite. Předtím působil 12 let v Rigips (č. 1 v ČR v sádrokartonech a EPS) a v Synthos, kde za 2 roky vybudoval pozici č. 1 na trhu XPS v ČR a SK.

Lubomír Břoušek
CFO / CIO

Finančním ředitelem od roku 2016. Podílel se na management buyoutu od Masonite. Zkušenosti z auditu (BDO) a řízení financí ve společnostech BOSCH, Tchibo a Futaba.

Zdroj: DOORNITE

Současně má společnost jednoho akcionáře a před IPO vlastní všech 800 tisíc akcií DOORNITE holdingová společnost **2021 investment a.s.**

V tomto holdingu má Pavel Šatný podíl 36 %, Lubomír Břoušek 12 % a David Krubner 12 %.

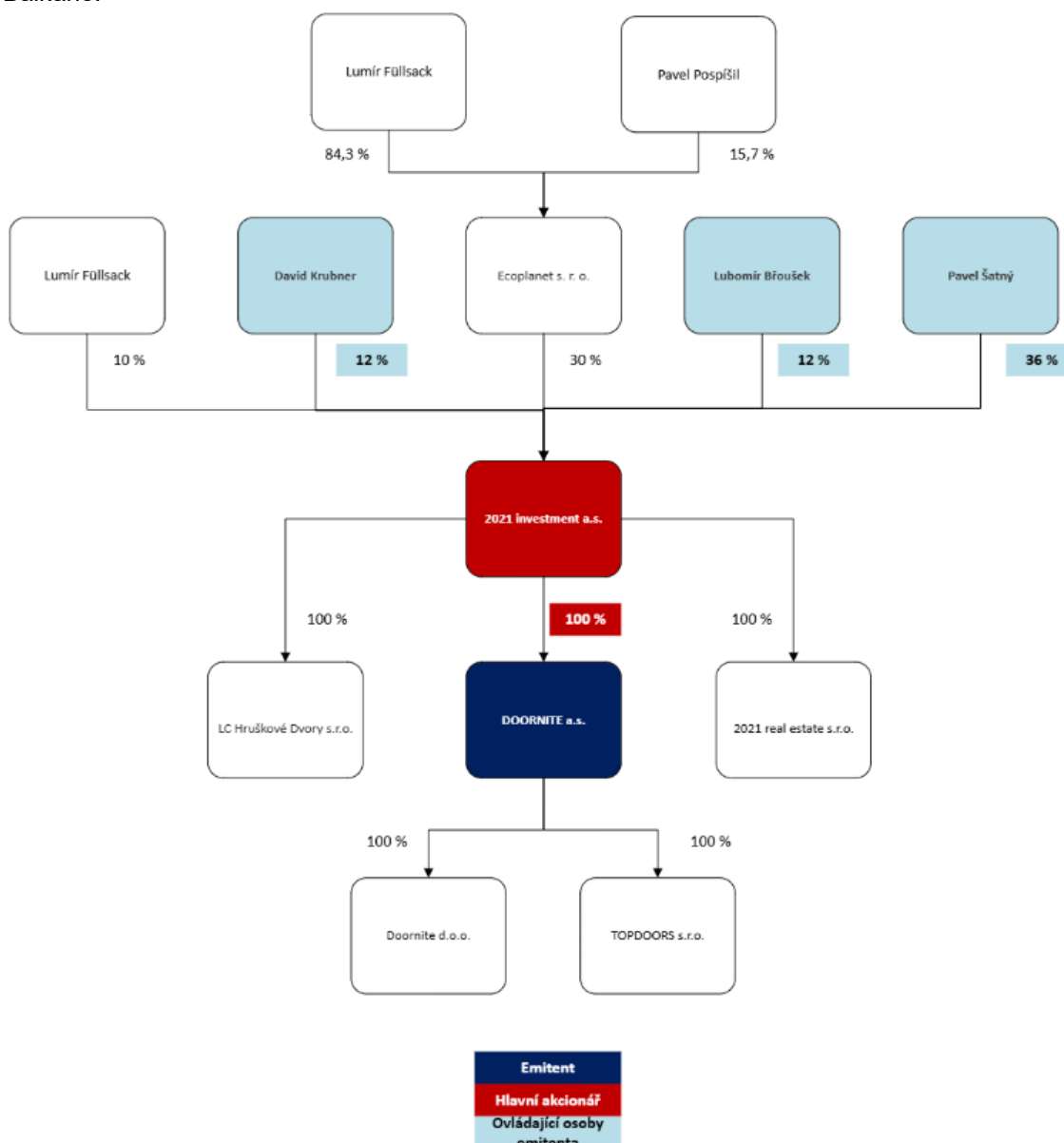
Trojice manažerů jedná ve shodě na základě akcionářské dohody. Zbývajících 40 % připadá na strategického investora Lumíra Füllsacka, přímo a prostřednictvím společnosti Ecoplanet, ve které má 15,7% podíl také Pavel Pospíšil. Stávající majitelé v nabídce neprodávají své akcie. Jejich podíl se sníží vydáním nových akcií, ale holding si zachová kontrolu nad společností. Nepřímý ekonomický podíl trojice manažerů na DOORNITE při plném úpisu poklesne ze 60 % na 48 %, avšak prostřednictvím ovládaného holdingu budou nadále kontrolovat jeho 80% podíl. Při úpisu dojde k navýšení až o 200 tis. na celkových 1 mil. ks.

Akcionářská struktura DOORNITE (kmenové akcie)				
	před IPO		po IPO	
Akcionář	Počet akcií	Podíl	Počet akcií	Podíl
2021 investment a.s.	800 000	100 %	800 000	80 %
Noví akcionáři	--	--	200 000	20 %
Celkem	800 000	100 %	1 000 000	100,00 %

Zdroj: DOORNITE, zpracování Fio banka

Organizační struktura

Organizační struktura zahrnuje vedle mateřské výrobní společnosti dvě stoprocentně vlastněné dceřiné společnosti. TOPDOORS s.r.o. zajišťuje prodej, montáže a servis dveří, podlah a dalších interiérových prvků. Provozuje čtyři vlastní prodejny v Praze, Brně, Pardubicích a Liberci. Srbská Doornite d.o.o. se věnuje distribuci a rozvoji obchodních aktivit na Balkáně.



Zdroj: DOORNITE

Obchodní model

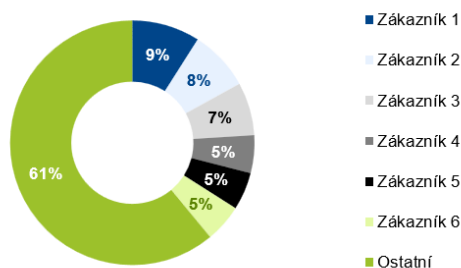
Obchodní model stojí především na vlastní výrobě, která podle prospektu představovala přibližně 89 % tržeb emitenta v roce 2025. Na vlastní dveře připadalo přibližně 72 % tržeb a na vlastní zárubně 17 %. Zbytek tvořil prodej nakupovaného zboží, doplňkového sortimentu a služeb.

Hlavními distribučními kanály jsou specializovaní prodejci, stavebniny, hobby markety, developeri a generální dodavatelé staveb. Přímý prodej koncovým zákazníkům probíhá také prostřednictvím e-shopu a TOPDOORS. Žádný jednotlivý odběratel nepřesahuje podíl 9 % na celkových tržbách DOORNITE, přičemž prvních deset odběratelů tvoří přibližně 55 % tržeb. Marže realizovaná na prodejích do velkoobchodních (B2B) kanálů je nižší než marže realizovaná na přímém prodeji koncovým zákazníkům (B2C). Konkrétní podíl tržeb realizovaných v jednotlivých distribučních kanálech neuvádí.

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).

Nejdůležitějším trhem je Česká republika, následovaná Slovenskem. Společnost dále vyváží do dalších dvanácti evropských zemí.

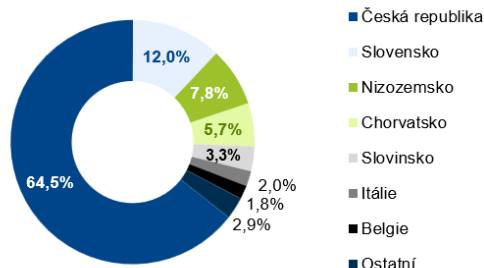
Tržby DOORNITE dle zákazníků
v roce 2025, v %



Zdroj: DOORNITE, zpracování Fio banka



Tržby DOORNITE dle regionu
v roce 2025, v %



Zdroj: DOORNITE, zpracování Fio banka



Trh interiérových dveří v České republice a na Slovensku je dle společnosti značně fragmentovaný, přičemž tržní podíly nejsilnějších účastníků trhu se pohybují mezi 10 a 15 %. Hlavními konkurenty DOORNITE jsou společnosti SAPELI, SOLODOOR, GERBRICH a LIGNIS. Tržní prostředí je úzce spojeno s bytovou výstavbou, rekonstrukcemi a pozemním stavitelstvím.

Hospodaření společnosti a výhled do dalších let

Příložená tabulka obsahuje dvě odlišné báze finančních údajů. Samostatný emitent vykázal za rok 2025 tržby 566,3 mil. Kč a čistý zisk 16,0 mil. Kč. Tyto výsledky vycházejí z auditované individuální účetní závěrky. Za první pololetí 2026 dosáhl emitent tržeb 321,2 mil. Kč a čistého zisku 17,1 mil. Kč.

Následně jsou použity pro forma konsolidované údaje skupiny z prospektu, zahrnující DOORNITE a obě dceřiné společnosti po vyloučení vzájemných transakcí. Nejde o tutéž bázi jako u individuální účetní závěrky.

v mil. Kč	Nekonsolidované			Konsolidované (pro forma)			Plán společnosti na konsolidované bázi (pro forma)				
	2024	2025	1H 2026	2025	1H 2025	1H 2026	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Tržby	503,0	566,3	321,2	580,5	277,9	325,4	652,5	719,8	785,5	859,6	943,2
EBITDA	56,1	55,4	--	47,8	22,3	35,5	61,1	70,0	80,2	99,7	119,7
EBITDA marže	11,15 %	9,79 %	--	8,24 %	8,01 %	10,90 %	9,36 %	9,72 %	10,21 %	11,60 %	12,69 %
Čistý zisk	16,4	16,0	17,1	8,1	2,4	10,1	13,2	18,8	26,1	40,3	53,7

Zdroj: DOORNITE, zpracování Fio banka

Prognóza je dle prospektu sestavována agregací individuálních údajů jednotlivých společností skupiny s vyloučením vzájemných vnitroskupinových transakcí a v souladu s českými účetními předpisy.

Plán má tři hlavní zdroje růstu. Prvním je vlastní výroba dveří DOORNITE a.s., kde společnost předpokládá, že objem výroby poroste v období 2025 až 2030 průměrným ročním tempem (CAGR) přibližně 3,4 % a realizovaných cen o 3,0 % (od roku 2027 o 2,5 %). To odráží poptávku po dodávkách celých dveřních kompletů, tj. dveří společně se zárubní, zejména u větších projektových zakázek. Výrazně rychleji mají potom růst tržby z nakupovaného zboží, přibližně o 25,5 % ročně. Tento růst je postaven především na dodávkách do developerských a komerčních projektů, v nichž je společnost schopna 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. Třetím pilířem je dceřiná společnost TOPDOORS, která má rozšířit projektové dodávky včetně montáže a zvýšit tržby 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 %.

Zlepšování marží má vycházet z vyššího podílu výrobků a služeb s přidanou hodnotou, mírného snížení materiálové náročnosti a pomalejšího růstu fixních nákladů oproti tržbám. Prognóza proto závisí na získávání nových zakázek a tržního podílu.

Dividendová politika

Po vstupu na burzu společnost DOORNITE předpokládá, že by mohla vyplácet přibližně 30 % konsolidovaného čistého zisku skupiny.

Parametry úpisu

V rámci úpisu plánuje společnost nabídnout až 200 tis. ks nově emitovaných akcií. V rámci úpisu budou nabízeny pouze nové akcie. Celkový objem v nabídce dosáhne objemu až 100 mil. Kč.

Parametry úpisu DOORNITE				
Upisovací období	Nabízený podíl	Počet nabízených nových akcií	Lot	Cenové rozpětí
5. – 19. 10.	až 20 %	až 200 tis.	10 kusů	400–500 Kč

Zdroj: DOORNITE, zpracování Fio banka

Společnost nemá v plánu jakýmkoliv způsobem využít možnosti stabilizace ceny, nadlimitní opce („green shoe“) se neuplatní.

Emisi byl přidělen ISIN „CZ1008003421“.

Tržní kapitalizace by za předpokladu úpisu všech akcií měla činit zhruba 400 mil. Kč až 500 mil. Kč.

Poradce společnosti

IPO poradcem společnosti je STARTEEPO.

Využití prostředků z IPO

Společnost očekává při prodeji celého objemu nabízených akcií čisté výnosy z úpisu 76,1 mil. Kč až 96,1 mil. Kč.

Využití prostředků z IPO má podle prospektu následující pořadí:

- rozšíření a modernizace výrobních kapacit,
- posílení pracovního kapitálu,
- obecné podnikové účely včetně případných akvizic,
- snížení úvěrového zadlužení.

Náklady nabídky společnost odhaduje na 3,9 mil. Kč bez DPH. Ke dni prospektu neměla uzavřenou závaznou dohodu o konkrétní akvizici.

Informace o DOORNITE

Informace o DOORNITE naleznete v [prospektu emise](#) a na [stránkách](#) společnosti.

Rozhovory s generálním ředitelem společnosti naleznete pod odkazy [zde](#) a [zde](#).

Zdroje: DOORNITE, Burza cenných papírů Praha

Marek Chudoba

Fio banka, a.s.

Analytik

marek.chudoba@fio.cz

Dozor nad Fio bankou, a.s. vykonává Česká národní banka.

Veškeré informace uvedené v tomto dokumentu jsou poskytovány Fio bankou, a.s. (dále „Fio“). Fio je členem Burzy cenných papírů Praha, a.s. a tvůrcem trhu emise PHILIP MORRIS ČR (obchodovaná na Standard Marketu), emise CSG (obchodovaná na Free Marketu) a všech emisí obchodovaných na Prime Marketu, kromě TMR, Primoco a KARO Leather.

Fio zdůrazňuje, že všechny uváděné informace v tomto dokumentu mají pouze informativní charakter a slouží výhradně k představení dané společnosti (dále jen „emitenta“), jejího podnikání, hospodaření a dalšího vývoje. Uváděné informace nepředstavují nabídku nebo zprostředkování nabídky investičního nástroje, jsou nezávazné a vychází ze zdrojů uvedených v jeho textu. Nelze vyloučit, že s ohledem na změnu rozhodných skutečností, na základě kterých byly zveřejněné informace vytvořeny, nebo s ohledem na vývoj na trhu a jiné skutečnosti, se uváděné informace ukáží v budoucnu jako neúplné nebo nesprávné. V žádném případě by zveřejněné informace v tomto dokumentu neměly být interpretovány ani šířeny jako investiční doporučení nebo jiné informace doporučující či navrhuující investiční strategii ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu a souvisejících (prováděcích) předpisů.

Fio doporučuje osobám činícím investiční rozhodnutí, aby se před uskutečněním investice seznámily s příslušným prospektem, byl-li vyhotoven, včetně jeho případných dodatků, a s dalšími relevantními dokumenty, zejména s informacemi o rizicích a rizikových faktorech. Fio dále doporučuje, aby tyto osoby před uskutečněním investice konzultovaly její vhodnost s makléřem. Fio nenese odpovědnost za neoprávněné nebo reprodukované šíření nebo uveřejnění obsahu tohoto dokumentu včetně informací v něm uvedených.

Investování do akcií je spojeno s rizikem. Hodnota investice může růst i klesat a investor může přijít o část nebo celou investovanou částku. Akcie nenabízejí žádný zaručený příjem ani ochranu kapitálu. Likvidita akcií může být omezená a investor nemusí být schopen akcie prodat v požadovaném okamžiku nebo za požadovanou cenu. Výplata dividend není zaručena. Minulá výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucích výsledků.

Fio prohlašuje, že nevlastní čistou dlouhou ani krátkou pozici převyšující prahovou hodnotu ve výši 0,5 % ze základního kapitálu žádného emitenta investičních nástrojů, které se obchodují na regulovaných trzích. Žádný emitent nemá přímý nebo nepřímý podíl větší než 5 % na základním kapitálu Fia. Fio nemá s žádným emitentem uzavřenou dohodu týkající se tvorby a šíření investičních doporučení ani jinou dohodu o poskytování investičních služeb. Emitenti nejsou seznámeni s informacemi uveřejňovanými na těchto webových stránkách před jejich zveřejněním. Fio nebylo v posledních 12 měsících vedoucím manažerem nebo spoluvedoucím manažerem veřejné nabídky investičních nástrojů vydaných emitentem. Odměna osob, které se podílejí na tvorbě obsahu webových stránek není odvozena od obchodů Fia nebo propojené osoby. Fio předchází možnému střetu zájmů odpovídajícím vnitřním členěním zahrnujícím informační bariery mezi jednotlivými vnitřními částmi, oddělením jednotlivých pracovišť respektujícím požadavek na minimalizaci nežádoucích informačních toků, zákazem kumulace některých činností a pravidelnou vnitřní kontrolou.

Bližší informace o Fio bance, a.s. je možno nalézt na **www.fio.cz**