

**J&T Global Finance XI., s.r.o.**

**Výroční zpráva za období končící  
31. prosincem 2025**

**J&T Global Finance XI., s.r.o.**

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025**

### **OBSAH**

- I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY**
  
- II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2025**
  
- III. ZPRÁVA AUDITORA**
  
- IV. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

## I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY

### **Charakteristika Společnosti:**

Obchodní jméno: J&T Global Finance XI., s.r.o. (dále „**Společnost**“ nebo „**Emitent**“)  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
Identifikační číslo: 099 20 021  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Web: [www.xi.jtglobalfinance.com](http://www.xi.jtglobalfinance.com)

J&T Global Finance XI., s.r.o., vznikla 15. února 2021 zápisem do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 344706.

Základní kapitál Společnosti, který je plně splacen, je tvořen peněžitým vkladem jediného společníka, společnosti J&T FINANCE GROUP SE, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 275 92 502, ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) a činí tak podíl 100 % (slovy: jedno sto procent), (dále „**J&T FINANCE GROUP SE**“).

Výroční zprávy jsou zveřejněny v elektronické podobě na webové stránce Společnosti [www.xi.jtglobalfinance.com](http://www.xi.jtglobalfinance.com).

### **Předmět podnikání Společnosti:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

### **Statutární orgán Společnosti k 31. prosinci 2025:**

#### *Statutární orgán*

J&T FINANCE GROUP SE, jednatel (zastoupen Ing. Denisem Mandokem)

J&T SERVICES ČR, a.s., jednatel (zastoupen Ing. et Ing. Vladimírem Valíkem)

Způsob jednání za Společnost: Společnost zastupují jednatelé ve všech věcech společně.

Jednatelé prohlašují, že nedošlo k žádnému střetu zájmů. Žádný z jednatelů není v pracovním poměru se Společností. Členové statutárního orgánu neobdrželi žádné finanční, ani nefinanční odměny spojené s výkonem jejich funkce.

### **Informace o konsolidačním celku:**

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti J&T FINANCE GROUP SE. Údaje z účetní závěrky Společnosti jsou tedy zahrnovány do konsolidované účetní závěrky společnosti J&T FINANCE GROUP SE. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné obdržet na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, případně na internetových stránkách [www.jtfg.com](http://www.jtfg.com), nebo na internetových stránkách [www.justice.cz](http://www.justice.cz), ve sbírce listin společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

## Vlastnická struktura:

Jediným společníkem Společnosti k 31. prosinci 2025 je:

	Vklad do základního kapitálu v tis. Kč	Podíl na základním kapitálu %	Hlasovací práva %
J&T FINANCE GROUP SE, Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8	200	100	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Kvalifikovaná účast:

Jediným společníkem Společnosti je J&T FINANCE GROUP SE.

Nepřímou účast na základním kapitálu Společnosti má Ing. Jozef Tkáč s přímým podílem na hlasovacích právech v J&T FINANCE GROUP SE ve výši 45,05 % a Ing. Ivan Jakobovič s přímým podílem na hlasovacích právech v J&T FINANCE GROUP SE ve výši 35,15 %. Žádný další subjekt nedejří přímou, nebo nepřímou kvalifikovanou účast na Společnosti.

## Údaje o činnosti Společnosti:

Společnost vznikla za účelem vydání cenných papírů – dluhopisů JTGF XI. 4,90/26, ISIN: CZ0003533077 s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,90 % p. a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 501 mil. Kč (s možností navýšení objemu až do výše 1 002 mil. Kč), o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu ve výši 3 mil. Kč, splatných v roce 2026 (dále jen „**Dluhopisy**“).

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném volném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s., v České republice. Obchodování s Dluhopisy bylo zahájeno dnem emise 27. července 2021. Centrální depozitář cenných papírů ČR, a.s., přidělil Dluhopisům kód ISIN: CZ0003533077. Dne 27. července 2021 bylo v rámci primárního úpisu vydáno 167 kusů Dluhopisů. Ke dni 19. října 2021 došlo k navýšení emise ve jmenovité hodnotě 501 mil. Kč, tzn., že k 19. říjnu 2021 byla vydána celá emise Dluhopisů, tj. byly upsány Dluhopisy Emitenta o celkové jmenovité hodnotě 1 002 mil. Kč.

Výplata úrokových výnosů z Dluhopisů je pololetně vždy k 27. lednu a 27. červenci daného kalendářního roku. Společnost J&T FINANCE GROUP SE poskytla na základě Smlouvy o poskytnutí ručení ze dne 27. července 2021 držitelům Dluhopisů ručení v plné výši.

Finanční prostředky získané z prvotní emise Dluhopisů byly použity na poskytnutí dlouhodobého úvěru společnosti J&T FINANCE GROUP SE, s úrokem 6,31 % p. a. a splatností 27. července 2026. Celková brutto hodnota poskytnutého úvěru, včetně naběhlých úroků, k 31. prosinci 2025, je ve výši 1 028 228tis. Kč.

Společnost je finančně závislá na své přímo ovládající společnosti J&T FINANCE GROUP SE, jelikož veškeré její výnosy jsou spojeny s výše uvedeným úvěrem a jediným zdrojem příjmů Emitenta tak budou úroky a následně jistina z poskytnutého úvěru.

V průběhu účetního období 2025 vykonávala Společnost aktivity spojené s činností Emitenta cenných papírů.

Z dostupných informací k datu vydání výroční zprávy nejsou vedení Společnosti známy skutečnosti, které by zpochybňovaly předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě, kterého je tato výroční zpráva sestavena.

## **Základní číselné údaje o hospodaření Společnosti za rok 2025**

Výsledkem hospodaření Společnosti za účetní období 2025 je zisk ve výši 2 052 tis. Kč.

### **Významná soudní řízení**

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu ani arbitrážního řízení.

### **Významné smlouvy**

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání, ze které by kterémukoliv členovi skupiny J&T FINANCE GROUP SE vyplývaly jakékoli závazky nebo nároky, které jsou ke konci účetního období pro Společnost podstatné.

### **Majetkové účasti, které zakládají rozhodující vliv Společnosti**

Společnost nemá žádné majetkové účasti.

### **Nabytí vlastních akcií nebo podílů**

Společnost ve sledovaném účetním období nenabyla vlastní podíl.

### **Údaje o očekávané hospodářské situaci v příštím roce**

V roce 2026 bude Společnost usilovat o udržení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření. Společnost předpokládá, že i v následujícím účetním období budou Společností vydané Dluhopisy obchodované na Burze cenných papírů v Praze, a to do okamžiku jejich splacení v souladu s emisními podmínkami, který je stanoven na 27. 7. 2026. Společnost očekává kladný provozní hospodářský výsledek, který bude vykázán zejména z titulu kladné úrokové marže, podobně jako v roce 2025. V roce 2024 Společnost vykázala celkový zisk (4 503 tis. Kč) a v roce 2025 společnost vykázala celkový zisk (2 052 tis. Kč). O dalším směřování Společnosti bude rozhodnuto v druhé polovině roku 2026.

### **Údaje o organizačních složkách**

Společnost v roce 2025 neměla organizační složku umístěnou v tuzemsku ani v zahraničí.

### **Výdaje na výzkum a vývoj**

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

### **Údaje o investicích do hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku**

Společnost v průběhu roku 2025 neuskutečnila žádné významné investice do hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku.

### **Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztazích**

Společnost v průběhu roku 2025 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Společnost nemá žádné zaměstnance.

### **Následné události**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku.

### **Čestné prohlášení**

Zástupci jednatelů Společnosti prohlašují, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jejich nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

### **Výkaz o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)**

Společnost nepřijala kodex řízení Společnosti z důvodu své struktury a povahy s tím, že dodržuje zákon č. 90/2012. Sb., zákon o obchodních korporacích a další aplikovatelné právní předpisy, což s ohledem na účel založení Společnosti ve

spojení se systémem vnitřní i vnější kontroly Společnosti, skýtá dostatečnou míru ochrany Společnosti a vlastníků dluhopisů.

Společnost se řídí Prospektem vyhotoveným v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, který obsahuje veškeré údaje o Emitentovi cenných papírů, ručiteli a dluhopisech. Prospekt, tak jako veškeré dokumenty v něm uvedené jsou přístupné v sídle Společnosti a též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.xi.jtglobalfinance.com](http://www.xi.jtglobalfinance.com).

Pravomoci jednotlivých orgánů Společnosti jsou uvedeny v zakladatelské listině Společnosti, dostupné ve sbírce listin Obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze:

A) Valná hromada (jediný společník):

- a) rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě jiných právních skutečností;
- b) volba a odvolávání likvidátora, včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění podle § 61 ZOK;
- c) rozhodování o zrušení společnosti s likvidací;
- d) rozhodování o pachtu závodu společnosti nebo takové jeho části, k jejímuž zcizení se vyžaduje souhlas valné hromady podle zákona;
- e) udělování pokynů jednatelům a schvalování koncepce podnikatelské činnosti společnosti (včetně jednacího řádu pro jednatele), nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat jednatelům určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti;
- f) určení auditora podle zákona č. 93/2009 Sb. o auditorech.

B) Jednatelé:

- 1) Statutárním orgánem společnosti jsou dva jednatelé.
- 2) Společnost zastupují jednatelé ve všech věcech společně.
- 3) Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo vypsané obchodní firmě společnosti připojí jednatelé svůj podpis.
- 4) Jednatelům přísluší obchodní vedení společnosti, včetně rozhodování o umístění adresy sídla společnosti.

### **Plnění kodexu řízení a správy společností**

Společnost prozatím nerozvíjí požadovanou politiku rozmanitosti ve vztahu k členům vyššího managementu. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti ve vztahu ke svým zaměstnancům, neboť žádné zaměstnance nemá.

### **Výbor pro audit Společnosti**

Společnost má zřízen výbor pro audit.

Složení výboru pro audit k 31. prosinci 2025:

Ing. Jakub Kovář (předseda výboru pro audit)

Ing. Rudolf Černý

Ing. Michal Kubeš do 31. 10. 2025

Ing. Václav Laga od 1. 11. 2025

## Koneční uživatelé výhod

Konečný uživatel výhod	Podíl v %	Sídlo Sídlo
Ing. Jozef Tkáč	45,05	Júlová 10941/32, 831 01 Bratislava – Nové Mesto, Slovenská republika
Ing. Ivan Jakobovič	35,15	32 rue COMTE FELIX GASTALDI, 98000 Monako, Monacké knížectví
Rainbow Wisdom Investments Limited	9,90	32nd Floor, CITIC Tower, 1 Tim Mei Avenue, Central, Hong Kong, Čínská lidová republika
Štěpán Ašer, MBA	4,95	Pod lipami 2558/39, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika
Ing. Igor Kováč	4,95	Na hřebenech I 1204/6, Podolí, 147 00 Praha 4, Česká republika

V Praze dne 29. dubna 2026



J&T FINANCE GROUP SE, jednatel  
zastoupen Ing. Denisem Mandokem



J&T SERVICES ČR, a.s., jednatel  
zastoupen Ing. et Ing. Vladimírem Valíkem

## II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2025

**J&T Global Finance XI., s.r.o.**

**Účetní závěrka  
za období končící 31. prosincem 2025**

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

## Obsah

<b>Výkaz o úplném výsledku hospodaření</b>	<b>2</b>
<b>Výkaz o finanční pozici</b>	<b>3</b>
<b>Výkaz změn vlastního kapitálu</b>	<b>4</b>
<b>Výkaz o peněžních tocích</b>	<b>5</b>
<b>Příloha účetní závěrky</b>	<b>6</b>
1. Všeobecné informace	6
2. Východiska pro sestavení účetní závěrky	7
3. Významné účetní postupy	9
4. Stanovení reálné hodnoty	14
5. Peníze a peněžní ekvivalenty	14
6. Poskytnuté úvěry	14
7. Jiná aktiva	16
8. Vlastní kapitál	16
9. Vydané dluhopisy a přijaté úvěry	17
10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	20
11. Daň z příjmů	21
12. Provozní náklady	22
13. Finanční výnosy a náklady, zisk/-ztráta z finančních nástrojů	22
14. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací	23
15. Spřízněné osoby	28
16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	29
17. Následné události	29

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření

za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1.1.2025 do 31.12.2025	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024
Výnosové úroky na základě efektivní úrokové sazby	13	63 226	63 226
Nákladové úroky	13	(54 064)	(54 406)
<b>Čistý úrokový výnos</b>		<b>9 162</b>	<b>8 820</b>
Tvorba (-) /rozpuštění (+) opravné položky	13	174	2 948
Ostatní finanční náklady	13	(5 263)	(5 276)
Ostatní provozní náklady	12	(1 456)	(1 442)
<b>Provozní zisk (+) /ztráta (-)</b>		<b>2 617</b>	<b>5 050</b>
<b>Zisk (+) /ztráta (-) před zdaněním daní z příjmů</b>		<b>2 617</b>	<b>5 050</b>
Daň z příjmů	11	(565)	(547)
<b>Zisk (+) /ztráta (-) za období</b>		<b>2 052</b>	<b>4 503</b>
<b>Hospodářský výsledek celkem</b>		<b>2 052</b>	<b>4 503</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období</b>		<b>2 052</b>	<b>4 503</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 6 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2025

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 31.12.2025	K 31.12.2024
<b>Aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	6,14	-	1 001 690
<i>z toho vůči mateřské společnosti</i>		-	1 001 690
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		-	<b>1 001 690</b>
Poskytnuté úvěry	6,14	1 028 228	37 051
<i>z toho vůči mateřské společnosti</i>		1 028 228	37 051
Jiná aktiva	7	687	703
Splatná daň z příjmů	11	-	8
Peníze a peněžní ekvivalenty	5	123	1 476
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>1 029 038</b>	<b>39 238</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 029 038</b>	<b>1 040 928</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8	200	200
Nerozdělený zisk (+) /ztráta (-)	8	7 253	5 201
<i>z toho zisk (+) /ztráta (-) za účetní období</i>		2 052	4 503
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>7 453</b>	<b>5 401</b>
<b>Závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9,14	-	992 308
Odložená daň	11	-	77
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		-	<b>992 385</b>
Vydané dluhopisy	9,14	1 020 209	23 075
Přijaté úvěry	9,14	-	18 525
<i>z toho za společností ve skupině</i>		-	18 525
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	10	1 349	1 542
Odložená daň	11	13	-
Závazky z titulu splatné daně z příjmů	11	14	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>1 021 585</b>	<b>43 142</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 021 585</b>	<b>1 035 527</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 029 038</b>	<b>1 040 928</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 6 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

v tisících Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1. lednu 2024</b>	<b>200</b>	<b>698</b>	<b>898</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek:</b>			
Zisk nebo ztráta	-	4 503	4 503
Ostatní úplný výsledek	-	-	-
<b>Stav k 31. prosinci 2024</b>	<b>200</b>	<b>5 201</b>	<b>5 401</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek:</b>			
Zisk nebo ztráta	-	2 052	2 052
Ostatní úplný výsledek	-	-	-
<b>Stav k 31. prosinci 2025</b>	<b>200</b>	<b>7 253</b>	<b>7 453</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 6 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz o peněžních tocích

Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 1.1.2025 do 31.12.2025	Za období od 1.1.2024 do 31.12.2024
<b>PROVOZNÍ ČINNOST</b>			
Zisk / (ztráta) za účetní období před zdaněním		2 617	5 050
Úpravy o:			
Změna stavu rezerv a opravných položek	6,13	(174)	(2 948)
Čisté úrokové náklady/výnosy	13	(9 162)	(8 820)
Změna stavu jiných aktiv	7	14	(14)
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	10	(190)	149
Přijaté úroky	6,13	55 248	63 132
Vyplacené úroky	9,13	(49 098)	(49 098)
Daň z příjmů	11	(608)	(873)
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) v provozní činnosti</b>		<b>(1 353)</b>	<b>6 578</b>
<b>FINANČNÍ ČINNOST</b>			
Splátka úvěru		-	(5 171)
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-</b>	<b>(5 171)</b>
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5	(1 353)	1 407
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b>		<b>1 476</b>	<b>69</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>		<b>123</b>	<b>1 476</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 6 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Příloha účetní závěrky

### 1. Všeobecné informace

J&T Global Finance XI., s.r.o. („Společnost“) vznikla 15. února 2021 zapsáním do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 344706 vedeném u Městského soudu v Praze, IČO: společnosti je 099 20 021.

Hlavní činností Společnosti dle obchodního rejstříku je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů.

Hospodářský rok je shodný s kalendářním rokem. Účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „2025“). Minulé období reprezentuje údaje od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „2024“).

Z dostupných informací k datu vydání účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy skutečnosti, které by zpochybňovaly předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě kterého je tato účetní závěrka sestavena.

*Sídlo Společnosti k 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024:*

Sokolovská 700/113a, Karlín  
186 00 Praha 8  
Česká republika

*Složení statutárního orgánu k 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024:*

J&T FINANCE GROUP SE, jednatel (zastupován panem Ing. Denisem Mandokem)  
J&T SERVICES ČR, a.s., jednatel (zastupován Ing. et Ing. Vladimírem Valíkem)

*Jediným společníkem Společnosti k 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024 je:*

	Podíl na základním kapitálu		Hlasovací práva
	v tis. Kč	%	%
J&T FINANCE GROUP SE	200	100	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Společnost je součástí konsolidačního celku J&T FINANCE GROUP SE (dále „JTFG“). Informace týkající se založení mateřské společnosti J&T FINANCE GROUP SE, IČ: 275 92 502 se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, a její vlastnické struktury byly zveřejněny v konsolidované účetní závěrce společnosti JTFG za účetní období 2025.

## 2. Východiska pro sestavení účetní závěrky

### (a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („IFRS“), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a které byly přijaty Evropskou unií. Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

### (b) Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

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; již schválená EU). 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 může jinou techniku odhadu.

Tyto úpravy, platné poprvé pro rok končící 31. prosincem 2025, neměly významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti, pokud není výše uvedeno jinak.

### (c) Vydané Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS) a interpretace, které nejsou dosud v platnosti

Některé nové standardy, novely standardů a interpretace dosud nejsou účinné či dosud nebyly schváleny EU pro rok končící 31. prosincem 2025 a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

- Novelizace IFRS 9 a IFRS 7: Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026; schválená EU). Novely upřesňují, že finanční závazek je odúčtován k "datu vypořádání", kdy je závazek splněn, zrušen, vyprší nebo jinak splňuje podmínky pro odúčtování. Je zavedena možnost účetní metody odúčtovat závazky vypořádané prostřednictvím elektronických platebních systémů před datem vypořádání, a to za určitých podmínek. Novely také poskytují pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Kromě toho novely objasňují zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji a vyžadují dodatečné zveřejnění podle IFRS 7 pro finanční aktiva a závazky s odkazy na podmíněné události (včetně odkazů na ESG) a kapitálové nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.
- Novelizace IFRS 9 a IFRS 7: Zveřejňování – Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích (novely). V prosinci 2024 vydala IASB cílenou novelizaci týkající se vhodnějšího zohlednění smluv týkajících se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích, která upravila standard IFRS 9 a IFRS 7 a bude závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2026 nebo později, přičemž dřívější použití je povoleno (schválená EU).
- Roční zdokonalování účetních standardů IFRS – díl 11. V červenci 2024 vydala IASB Roční zdokonalení účetních standardů IFRS – díl 11. Tato zdokonalení obsahují drobné úpravy týkající se standardů IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Účetní jednotky použijí tyto změny pro roční účetní období počínající 1. lednem 2026 nebo později, dřívější použití je povoleno (schválená EU).
- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později, zatím neschválená EU, dřívější použití povoleno). IFRS 18 zavádí nové požadavky na vykazování ve výkazu zisku a ztráty. Vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztrát do jedné z pěti kategorií: provozní; investiční; z financování; daň z příjmu; a ukončované činnosti. Tyto kategorie jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů pro kategorie "provozní zisk nebo ztráta", "zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmu" a "zisk nebo ztráta". Standard také vyžaduje zveřejňování měřítek výkonnosti definovaných vedením a zahrnuje nové požadavky na agregaci a rozčlenění finančních informací na základě identifikovaných "rolí" v účetní závěrce a příloze k účetní závěrce. Nad rámec tohoto standardu dojde k souvisejícím úpravám dalších účetních standardů. Retrospektivní aplikace je vyžadována v

případě roční i mezitímní účetní závěrky. Společnost vyhodnocuje dopady IFRS 18 na účetní závěrku. Očekává se vliv zejména na prezentaci a rozsah zveřejnění, přičemž významné dopady na samotné účetnictví se nepředpokládají.

- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (včetně novel) (účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později, zatím neschválená EU, dřívější použití povoleno). IFRS 19 specifikuje požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka použít namísto požadavků na zveřejňování uvedených v ostatních účetních standardech IFRS. Účetní jednotka smí použít IFRS 19 pouze v případě, že je dceřiným podnikem; není veřejně odpovědná a její nejvyšší ovládající nebo jakýkoli mateřský podnik na nižší úrovni sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS.
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později, zatím neschválená EU; dřívější použití povoleno). V listopadu 2025 IASB vydala novelizaci k Převodu do hyperinflační měny vykazování, která upravuje standard IAS 21 Dopady změn směnných kurzů.

Společnost neočekává významné dopady těchto standardů, novelizací a interpretací, které nejsou dosud v platnosti, na individuální účetní závěrku, není-li výše uvedeno jinak.

**(d) Další nové Mezinárodní standardy účetního výkaznictví a interpretace, které nejsou dosud v platnosti**

Společnost předčasně neaplikovala žádné standardy IFRS, pokud přijetí není povinné ke dni účetní závěrky. Tam, kde přechodná ustanovení v přijatém IFRS dávají možnost účetní jednotce se rozhodnout, zda použije nové standardy do budoucna, či zpětně, zvolí si Společnost aplikaci standardu prospektivně od data přechodu. Vedení Společnosti neočekává, že tyto další nové standardy budou mít významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

**(e) 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 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 přečteny. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření za příslušné období.

**(f) Používání 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 zřídka 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 (zejména týkající se očekávaných úvěrových ztrát - ECL), jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

- Bod 6 - Poskytnuté úvěry
- Bod 9 - Vydané dluhopisy a přijaté úvěry
- 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. V jeho rámci byl zřízen i oceňovací tým, jenž je obecně odpovědný za kontrolu při stanovení všech významných reálných hodnot (včetně reálné hodnoty na úrovni 3). Tento tým pravidelně kontroluje významné na trhu nezjistitelné vstupní údaje a úpravy ocenění. 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.

#### **(g) Vykazování podle segmentů**

Společnost byla založena za účelem investování finančních prostředků získaných z emise dluhopisů do úvěrů a půjček. Z pohledu segmentace je uváženo pouze jediný provozní segment a tím je celá Společnost.

### **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 obdržen 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 naběhlé hodnotě (armortised 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 užiteků 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 přírůžku.

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 smlouvenou úrokovou sazbu, včetně variabilní složky,
- možnost předčasné splatnosti či rozšíření podmínek splatnosti,
- podmínky, které by omezovaly společnosti nároky na peněžní tok z daného aktiva.

#### **(b) Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty 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 naběhlou 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 naběhlou hodnotou se prvotně vykážou 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 naběhlou hodnotou s uvážením očekávaných ztrát ze snížení hodnoty, které ocenění k rozvahovému dni snižují.

Při oceňování naběhlou hodnotou se veškeré rozdíly mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení, dané přímo souvisejícími poplatky, 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 užitek 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 naběhlou 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 ke zvýšení úvěrového rizika:

- 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 k významnému zhoršení úvěrového (kreditního) rizika od počátečního zaúčtování. Model snížení hodnoty měří opravné položky na úvěrové ztráty pomocí třífázové metody založené na stupni zhoršení úvěrového (kreditního) rizika od počátečního zaúčtování:

- **Stupeň 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.
- **Stupeň 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.
- **Stupeň 3** – V tomto stupni jsou zahrnuty finanční nástroje v selhání. Podobně jako u Stupně 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 naběhlou 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 úvěrové 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.

#### *Manažerské úpravy (tzv. „management overlays“)*

Manažerské úpravy Společnost vykonává prostřednictvím zásahů do PD modelu a koriguje jimi vliv přetrvávajících dopadů současné geopolitické krize na PD model. První úpravou je volba čtyř rovnoměrně vážených pesimistických makroekonomických scénářů, které vstupují do modelu. Použití scénářů vzniklých z 5%, 12,5%, 25% a 50% kvantilů predikcí HDP, stejně jako shodné ¼ váhy všech těchto scénářů poukazují na konzervativní výhled Skupiny na budoucí ekonomický vývoj.

Další podstatnou manažerskou úpravou je rozdělení sektorů na krizové a nekrizové, pro něž se používají odlišné PD. Rozdělení sektorů se provádí expertním rozhodnutím schváleným příslušným výborem.

#### *Vykazování opravné položky pro úvěrové ztráty ve výkazu o finanční pozici*

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

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 účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů 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.

#### *Stanovení významného zvýšení úvěrové rizika (SICR) od prvotního vykázání*

Na konci každého účetního období Společnost stanovuje, zda úvěrové riziko finančního nástroje významně vzrostlo od prvotního vykázání daného aktiva. Při tomto vyhodnocování Společnost místo změny ve výši očekávané úvěrové ztráty bere v úvahu změnu rizika selhání dlužníka během očekávané doby životnosti daného finančního nástroje. Za tímto účelem Společnost porovnává riziko selhání u daného finančního nástroje ke dni účetní závěrky, s rizikem selhání k datu jeho prvotního vykázání, a dále posuzuje přiměřené a podpůrné informace (dostupné bez nadměrných nákladů a úsilí), které naznačují významný nárůst úvěrového rizika od prvotního vykázání.

Pokud došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního vykázání, pak je expozice zahrnuta do stupně 2 a je odhadnuta celoživotní očekávaná úvěrová ztráta. Pokud k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního vykázání nedojde, pak expozice zůstává ve stupni 1 a je odhadnuta 12měsíční ECL. Pokud je expozice v selhání, pak je zařazena do stupně 3.

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

#### Kvalitativní faktory brány v úvahu při vyhodnocování:

- Podstata financovaného projektu se změnila s nepříznivým dopadem na schopnost dlužníka generovat peněžní toky,
- Dlužník neplní své nefinanční smluvní závazky déle než šest měsíců.

#### Kvantitativní faktory brány v úvahu při vyhodnocování:

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 interní systém 12ti ratingových stupňů, jenž je založen na externích datech ratingových agentur. 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 (právní osoba) nebyl založený (neexistuje) nebo dlužník (fyzická osoba) zemřel;
- Byl vydaný právoplatný rozsudek soudu nebo správního orgánu na vykonání rozhodnutí k prodeji majetku dlužníka nebo exekuci majetku dlužníka;
- Situace, kdy je závazek dlužníka po splatnosti déle než 90 dní;

- závazek dlužníka po splatnosti by měl být považován za významný, pokud je překročen limit vyjádřený v absolutní částce i limit vyjádřený v procentech. Aby mohl být dlužník klasifikován jako dlužník v prodlení po splatnosti, musí být závazek po splatnosti významný po nepřetržitou dobu alespoň 90 dnů
  - absolutní složka je vyjádřena jako maximální částka součtu všech částek po splatnosti, které dlužník dluží Společnosti, nebo kterékoli z jejích dceřiných společností. Tato částka je stanovena na 500 EUR (nebo ekvivalent této částky) pro neretailové expozice.
  - relativní složka je vyjádřena jako procento odrážející částku úvěrového závazku po splatnosti ve vztahu k celkové výši všech rozvahových expozic vůči danému dlužníkovi Společnosti, nebo kterékoli z jejích dceřiných společností, s výjimkou akciové expozice. Procento je nastaveno na 1 %
- Situace, kdy musí být pohledávka restrukturalizována;
  - Je prokázáno, že více než 20 % finančních prostředků, které společnost poskytla dlužníkovi, dlužník využívá k jinému účelu, než který je uveden ve smlouvě.

#### **(d) Finanční závazky**

Společnost má následující finanční závazky: vydané dluhové cenné papíry, přijatý úvěr 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 naběhlé 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).

##### ***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.

#### **(f) Daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň, která je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad nebo výnos. Společnost neviduje žádný dopad do účetní výkazu, 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 rozdílu 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 vyplnou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiva závazků.

#### **Dorovnávací daň dle Pilíře 2**

Na Společnost se, vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny J&T FINANCE GROUP, vztahují pravidla pro dorovnávací daň v rámci Pilíře 2. Společnost se rozhodla uplatnit výjimku z účetních požadavků vyplývajících z Novelizace IAS 12 Daně z příjmů: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře a neúčtuje o odložených daňových pohledávkách a závazcích souvisejících s daněmi ze zisku podle Pilíře 2. Společnost sleduje a analyzuje vývoj legislativy v této oblasti, seznamuje se s příslušnými opatřeními, postupem pro výpočet efektivní daňové sazby včetně požadavků na vstupní data a reportovacími povinnostmi a připravuje se na související povinnosti. Společnost nyní neočekává významný dopad Pilíře 2 do finančních výkazů.

#### **4. 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 metod popsaných dále v této příloze v bodě 6 a 9. 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 v bodě 2(f) - Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty.

#### **5. Peníze a peněžní ekvivalenty**

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2025	K 31. prosinci 2024
Běžné účty u bank	123	1 476
<b>Celkem</b>	<b>123</b>	<b>1 476</b>

Společnost drží peněžní prostředky u finančních institucí v České republice, které podléhají regulatornímu dohledu. Případné znehodnocení peněžních prostředků bylo uvažováno na bázi dvanáctiměsíční předpokládané ztráty a v rámci prováděné analýzy Společnost uzavřela, že riziko je nevýznamné.

#### **6. Poskytnuté úvěry**

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2025	K 31. prosinci 2024
Úvěr mateřské společnosti JTFG	1 028 364	1 039 051
Opravné položky k očekávaným ztrátám	(136)	(310)
<b>Celkem</b>	<b>1 028 228</b>	<b>1 038 741</b>
<i>Dlouhodobé</i>	-	1 001 690
<i>Krátkodobé</i>	1 028 228	37 051
<b>Celkem</b>	<b>1 028 228</b>	<b>1 038 741</b>

Dlouhodobé finanční nástroje představují jistinu úvěru poskytnutého mateřské společnosti JTFG, jehož splatnost se odvíjí od splatnosti jistiny dluhopisů (viz bod 9(a) - Vydané dluhopisy), přičemž dle smluvních podmínek je dlužník povinen splatit částku odpovídající závazku věřitele z emitovaných dluhopisů přede dnem splatnosti dluhopisů. Krátkodobé finanční nástroje představují jistinu a naběhlé úroky k poskytnutému úvěru, jež jsou splatné v roce 2026.

Úvěr je sjednán jako rámcový, celková částka maximálního čerpání je 1 002 000 tis. Kč. Nominální úroková sazba je fixní. S úvěrem nebyly spojené žádné poplatky, úroky se průběžně splácí, přičemž splátky časově přecházejí výplatám kupónů emitovaných dluhopisů. Efektivní úroková sazba je proto shodná s nominální úrokovou sazbou.

Mateřské společnosti nebyl přidělen externí rating, Společnost má vlastní systém pro posuzování rizikovosti, jak je uvedeno v bodu 14 - Postupy řízení rizik a zveřejňování informací.

Podrobné informace o úvěru mateřské společnosti JTFG k 31. prosinci 2025 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Smluvní úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Úvěr JTFG	1 002 000	26 364	27.07.2026	6,31	6,31
<b>Celkem</b>	<b>1 002 000</b>	<b>26 364</b>	-	-	-

K 31. prosinci 2024

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Smluvní úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Úvěr JTFG	1 002 000	37 051	27.07.2026	6,31	6,31
<b>Celkem</b>	<b>1 002 000</b>	<b>37 051</b>	-	-	-

Peněžní toky z úvěrů do mateřské společnosti přiměřeně odpovídají peněžním tokům z vydaných dluhopisů. Očekávaná splatnost poskytnutého úvěru se neliší od smluvní splatnosti.

#### Informace o vykázaném znehodnocení

Informace vykazované o opravné položce k úvěru jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>v tisících Kč</i>	Zůstatek k 1.1.2025	Rozpuštění	Zůstatek k 31.12.2025
Úvěr JTFG	310	(174)	136
<b>Celkem</b>	<b>310</b>	<b>(174)</b>	<b>136</b>

<i>v tisících Kč</i>	Zůstatek k 1.1.2024	Rozpuštění	Zůstatek k 31.12.2024
Úvěr JTFG	3 258	(2 948)	310
<b>Celkem</b>	<b>3 258</b>	<b>(2 948)</b>	<b>310</b>

Opravná položka je vykázána 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 Stupně 1. V průběhu účetního období nedošlo k přesunům mezi jednotlivými úrovněmi, tedy v rámci klasifikací Stupně 1 až 3. Úvěr není zajištěn.

Způsob stanovení výše opravné položky, spolu s parametry PD a LGD je blíže popsán v bodě 14 - Postupy řízení rizik a zveřejňování informací.

### Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených nástrojů vykazovaných v naběhlé hodnotě:

v tisících Kč	K 31. prosinci 2025		K 31. prosinci 2024	
	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Úvěr JTFG	1 028 228	1 013 550	1 038 741	1 006 948
<b>Celkem</b>	<b>1 028 228</b>	<b>1 013 550</b>	<b>1 038 741</b>	<b>1 006 948</b>

Veškeré úročené finanční nástroje vedené v naběhlé hodnotě v této kategorii jsou zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2(f) - Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty).

Reálná hodnota vychází z ocenění smluvního práva na úhradu jistiny a příslušenství (úroku počítaného nominální úrokovou sazbou), které společnost k 31. prosinci 2025 za dlužníkem měla.

### 7. Jiná aktiva

v tisících Kč	K 31. prosinci 2025	K 31. prosinci 2024
Ostatní pohledávky	-	15
Náklady příštích období	687	688
<b>Celkem</b>	<b>687</b>	<b>703</b>
<i>Z toho krátkodobé</i>	<i>687</i>	<i>703</i>
<b>Celkem</b>	<b>687</b>	<b>703</b>

Časově rozlišené náklady ve výši 687 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 ve výši 688 tis. Kč) představují poplatky za administraci dluhopisů. Blíže k emisím viz bod 9(a) - Vydané dluhopisy.

### 8. Vlastní kapitál

Schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál byl k 31. prosinci 2025 i ve srovnatelném období tvořen peněžitým vkladem ve výši 200 tis. Kč.

K 31. prosinci 2025	Podíl v tis. Kč	Vlastnický podíl %	Hlasovací práva %
J&T FINANCE GROUP SE	200	100	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
K 31. prosinci 2024	Podíl v tis. Kč	Vlastnický podíl %	Hlasovací práva %
J&T FINANCE GROUP SE	200	100	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Společnost k 31. prosinci 2025 vykazuje vlastní kapitál ve výši 7 453 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 5 401 tis. Kč). Výši vlastního kapitálu ovlivňuje tvorba opravných položek dle modelu ECL (viz body 6 - Poskytnuté úvěry a 14 - Postupy řízení rizik a zveřejňování informací). Obchodní model Společnosti je založený na kladné úrokové marži mezi emitovanými dluhopisy a poskytnutým úvěrem mateřské společnosti zajišťující pokrytí nákladů spojených s provozem Společnosti a nákladů spojených s emisí dluhopisů.

## 9. Vydané dluhopisy a přijaté úvěry

### (a) Vydané dluhopisy

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2025	K 31. prosinci 2024
Vydané dluhopisy v naběhlé hodnotě	1 020 209	1 015 383
<b>Celkem</b>	<b>1 020 209</b>	<b>1 015 383</b>
<i>Dlouhodobé</i>	-	992 308
<i>Krátkodobé</i>	1 020 209	23 075
<b>Celkem</b>	<b>1 020 209</b>	<b>1 015 383</b>

Krátkodobé finanční nástroje představují nominální hodnotu vydaných dluhopisů a naběhlé úroky k splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### Vydané dluhopisy v naběhlé hodnotě

Podrobné informace o dluhopisech vydaných k 31. prosinci 2025 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlé úroky a poplatky	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
<b>Dluhopisy J&amp;T Global Finance XI</b>					
Tranše 1	501 000	9 005	27.07.2026	4,9	5,53
Tranše 2	501 000	9 204	27.07.2026	4,9	5,45
<b>Celkem</b>	<b>1 002 000</b>	<b>18 209</b>	-	-	-

K 31. prosinci 2024:

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlé úroky a poplatky	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
<b>Dluhopisy J&amp;T Global Finance XI</b>					
Tranše 1	501 000	6 424	27.07.2026	4,9	5,53
Tranše 2	501 000	6 959	27.07.2026	4,9	5,45
<b>Celkem</b>	<b>1 002 000</b>	<b>13 383</b>	-	-	-

Dluhopisy byly vydány 27. července 2021 v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 1 002 mil. Kč. Jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha a splatné v roce 2026 (dále také „Dluhopisy JTGF XI. 4,90/26“). Úrok je splatný pololetně, vždy k 27. lednu a 27. červenci. Celková nominální částka upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2025 činila 1 002 000 tis. Kč.

Za dluhy Emitenta z Dluhopisů JTGF XI. 4,90/26 se ve formě finanční záruky podle českého práva zaručila společnost J&T FINANCE GROUP SE (mateřská společnost), a to v celé výši naběhlé nominální hodnoty dluhu. Odměna za záruku je stanovena jako 0,40 % p. a. ze jmenovité hodnoty dluhopisů a stavu alikvótního úroku v daném období. Informace o výši odměny za rok 2025 a 2024 je uvedena v bodu 15 - Spřízněné osoby.

Společnost může Dluhopisy JTGF XI. 4,90/26 kdykoliv za jakoukoliv cenu odkoupit. Pokud nedojde k předčasnému splacení (možnost, o níž Společnost v současné chvíli neuvažuje), Společnost splatí jistinu Dluhopisů JTGF XI. 4,90/26 jednorázově dne 27. července 2026.

Dluhopisy JTGF XI. 4,90/26 byly ve svém ocenění iniciálně poníženy o transakční náklady ve výši 22 107 tis. Kč vynaložené v souvislosti s emisí. Tyto náklady se stávají součástí úrokových nákladů po dobu existence Dluhopisů JTGF XI. 4,90/26 prostřednictvím použití efektivní úrokové sazby ve výši 5,53 % pro první tranši a 5,45 % pro druhou tranši.

### Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených nástrojů vykazovaných v naběhlé hodnotě:

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2025		K 31. prosinci 2024	
	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v naběhlé hodnotě	1 020 209	1 017 857	1 010 664	1 012 346
<b>Celkem</b>	<b>1 020 209</b>	<b>1 017 857</b>	<b>1 010 664</b>	<b>1 012 346</b>

Vydané dluhopisy vedené v naběhlé hodnotě jsou zařazeny do úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2(f) - Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty). Reálná hodnota byla vypočítána na základě aktuálně kótované ceny dluhopisů k 31. prosinci 2025 (k 31. prosinci 2024) a vzhledem k nižší aktivitě trhu se jedná o vstup úrovně 2.

**(b) Přijaté úvěry**

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2025	K 31. prosinci 2024
Úvěry od společností ve skupině	-	18 525
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>18 525</b>
<i>Z toho krátkodobé</i>	-	18 525
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>18 525</b>

Přijaté krátkodobé financování představovalo ve srovnatelném období úvěr od společnosti J&T INTEGRIS GROUP LIMITED. Úvěr v roce 2025 změnil věřitele, kdy se jím stala společnost JTFG. Následně byl v celé své výši zápočten s pohledávkou z úvěru (viz bod 6 - Poskytnuté úvěry).

K 31. prosinci 2025 Společnost úvěr neeviduje.

K 31. prosinci 2024

*v tisících Kč*

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Úvěr JTIG	16 359	2 166	31. 3.2025	3,5	3,5
<b>Celkem</b>	<b>16 359</b>	<b>2 166</b>	-	-	-

**Informace o reálné hodnotě**

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených úvěrů vykazovaných v naběhlé hodnotě:

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2025		K 31. prosinci 2024	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Úvěry v naběhlé hodnotě	-	-	18 525	18 525
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 525</b>	<b>18 525</b>

Úvěr vedený v naběhlé hodnotě byl zařazen do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2(f) - Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty).

Reálná hodnota vycházela z ocenění smluvního práva na úhradu jistiny a příslušenství (úroku počítaného nominální úrokovou sazbou), které Společnost k 31. prosinci 2024 vůči věřiteli měla, s přihlédnutím k nákladům, jež by Společnost musela vynaložit, aby dluh zanikl.

**(c) Rekonziliace pohybu závazků na peněžní toky vyplývající z finančních činností**

*v tisících Kč*

	Finanční nástroje (přijaté úvěry a dluhopisy)	Celkem
<b>Zůstatek fin. nástrojů k 1. lednu 2025</b>	<b>1 033 908</b>	<b>1 033 908</b>
<b>Změny z peněžních toků z finanční činnosti</b>		
Úrokové náklady	54 064	54 064
Zaplacené úroky	(49 098)	(49 098)
<b>Naběhlý úrok</b>	<b>4 966</b>	<b>(4 966)</b>
Zápočet přijatého úvěru s poskytnutým úvěrem JTFG	(18 665)	(18 665)
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>1 020 209</b>	<b>1 020 209</b>

*v tisících Kč*

	Finanční nástroje (přijaté úvěry a dluhopisy)	Celkem
<b>Zůstatek fin. nástrojů k 1. lednu 2024</b>	<b>1 033 771</b>	<b>1 033 771</b>
<b>Změny z peněžních toků z finanční činnosti</b>		
Úrokové náklady	54 406	54 406
Zaplacené úroky	(49 098)	(49 098)
<b>Naběhlý úrok</b>	<b>5 083</b>	<b>5 083</b>
Splátka jistiny	(5 171)	(5 171)
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>1 033 908</b>	<b>1 033 908</b>

**10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky**

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2025	K 31. prosinci 2024
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 349	1 542
<b>Celkem</b>	<b>1 349</b>	<b>1 542</b>
<i>Z toho krátkodobé</i>	1 349	1 542
<b>Celkem</b>	<b>1 349</b>	<b>1 542</b>

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 zajištěny.

Závazky se převážně vztahují k finančním nákladům spojených s emisí dluhopisů a administrativním nákladům. Největší položku představuje závazek z titulu odměny za garanci, viz bod 9 - Vydané dluhopisy a přijaté úvěry a bod 15 - Spřízněné osoby.

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. Reálná hodnota závazků z obchodních vztahů a jiných závazků je shodná s účetní hodnotou.

## 11. Daň z příjmů

### Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2025 splatnou daň za použití sazby 21 % (2024: 21 %). Na výši kalkulovaného daňového základu má vliv rozdílné daňové a účetní posouzení naběhlých úroků a poplatků spojených s emisí. Dalším faktorem je daňová neuznatelnost nákladových úroků plynoucích od spojených osob z titulu nízké kapitalizace. Odložená daň je kalkulována za použití 21% daňové sazby platné v České republice pro následující období (2024: 21% sazby).

### Daňový náklad ve výkaze o úplném výsledku hospodaření

<i>v tisících Kč</i>	<b>Období od 1.1.2025 do 31.12.2025</b>	<b>Období od 1.1.2024 do 31.12.2024</b>
Odhad splatné daně z příjmů za běžné období	607	580
Zpřesnění daně z příjmů za minulé období dle přiznání	23	9
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	(65)	(42)
<b>Daňový náklad celkem</b>	<b>565</b>	<b>547</b>

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

<i>v tisících Kč</i>	<b>Období od 1.1.2025 do 31.12.2025</b>	<b>Období od 1.1.2024 do 31.12.2024</b>
Zisk/ (ztráta) před zdaněním daní z příjmu	2 617	5 050
Daňová sazba	21 %	21 %
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	550	1 061
Nedaňové náklady - opravné položky IFRS 9	(37)	(619)
Nedaňové náklady - úrokové náklady z titulu nízké kapitalizace a ostatní	29	96
Rozdíl ve skutečné a kalkulované dani za min. období	23	9
<b>Skutečná daň</b>	<b>565</b>	<b>547</b>
<b>Efektivní daň</b>	<b>21,59 %</b>	<b>10,83 %</b>

### Splatná daň ve výkazu o finanční pozici

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2025		K 31. prosinci 2024	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Zaplacené zálohy/kalkulovaný závazek	593	607	588	580
<b>Daň celkem</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>-</b>

### Odložená daň ve výkazu o finanční pozici

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2025		K 31. prosinci 2024	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace poplatků v ocenění nakoupených dluhopisů	-	13	-	77
<b>Odložená daň celkem</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>77</b>

## 12. Provozní náklady

Níže uvedené provozní náklady představují náklady spojené se zajištěním chodem Společnosti.

### Ostatní provozní náklady

<i>v tisících Kč</i>	2025	2024
Administrace, právní poradenství	200	213
Účetnictví a daňové poradenství	677	644
Audit	472	472
Ostatní (nájem atd.)	107	113
<b>Ostatní provozní náklady celkem</b>	<b>1 456</b>	<b>1 442</b>

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2025 činí celkem 472 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 472 tis. Kč, ve výkazech časově rozlišeno do období, v němž služby byly poskytnuty). Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2025 ani v roce 2024 poskytnuty.

## 13. Finanční výnosy a náklady, zisk/-ztráta z finančních nástrojů

### Vykázáno ve výkazu zisku a ztráty

<i>v tisících Kč</i>	Za období od 1.1.2025 do 31.12.2025	Za období od 1.1.2024 do 31.12.2024
Výnosové úroky na základě efektivní úrokové sazby	63 226	63 226
<b>Finanční výnosy</b>	<b>63 226</b>	<b>63 226</b>
Nákladové úroky	(54 064)	(54 406)
Rozpuštění opravné položky	174	2 948
Ostatní finanční náklady	(5 263)	(5 276)
<b>Finanční náklady</b>	<b>(59 153)</b>	<b>(56 734)</b>
<b>Čisté finanční výnosy / (náklady) vykázané ve výkazu zisku a ztráty</b>	<b>4 073</b>	<b>6 492</b>

Výnosové úroky se vztahují k poskytnutému úvěru a nákladové úroky k emitovaným dluhopisům a úvěrům od společností ve skupině. 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 dluhopisového titulu, včetně nákladů na finanční záruku. Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty v úrokových nákladech (viz bod 9(a) - Vydané dluhopisy).

## 14. 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) Úvěrové 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.

Společnost poskytla úvěr mateřské společnosti J&T FINANCE GROUP SE (dále „JTFG“) ve výši jistiny k 31. prosinci 2025 1 002 000 tis. Kč. Úvěr je poskytnut z prostředků vybraných z již upsaných dluhopisů, viz také bod 9 - Vydané dluhopisy a přijaté úvěry.

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 účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů 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. Praviděpodobnost úpadku je pak přidělena na základě historických dat, jež tyto agentury sbírají. Blíže viz bod 3(c) - Nederivátová finanční aktiva.

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

K 31. prosinci 2025

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost úpadku (PD)	LGD	Účetní brutto hodnota	Očekávaná úvěrová ztráta (ECL)
BBB	0,11%	11,69%	1 028 364	136

K 31. prosinci 2024

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost úpadku (PD)	LGD	Účetní brutto hodnota	Očekávaná úvěrová ztráta (ECL)
BBB	0,30%	10,08%	1 039 051	310

Změna ve vykázaném znehodnocení je účtována do výsledku hospodaření.

Společnost též posuzuje citlivost na změnu kreditního rizika dlužníka. Změní-li se jeho bonita, pravděpodobnost ztráty se též změní. Pokud se pravděpodobnost úpadku zvýší o 10 % z původní hodnoty PD (tj. z 0,11 % na 0,125 %), ECL by se zvýšila o 14 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost úpadku snížila o 10 % z původní hodnoty (tj. z 0,11 % na 0,102 %), ECL by klesla o 14 tis. Kč.

### Úvěrové riziko podle typu protistrany

#### K 31. prosinci 2025

v tisících Kč

	Podniky	Banky	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	123	123
Poskytnuté úvěry	1 028 228	-	1 028 228
<b>Celkem</b>	<b>1 028 228</b>	<b>123</b>	<b>1 028 351</b>

#### K 31. prosinci 2024

v tisících Kč

	Podniky	Banky	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	1 476	1 476
Poskytnuté úvěry	1 038 741	-	1 038 741
Jiná aktiva	15	-	15
<b>Celkem</b>	<b>1 038 756</b>	<b>1 476</b>	<b>1 040 232</b>

### Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

#### K 31. prosinci 2025

v tisících Kč

	Česká republika	Celkem
<b>Aktiva</b>		
Peníze a peněžní ekvivalenty	123	123
Poskytnuté úvěry	1 028 228	1 028 228
<b>Celkem</b>	<b>1 028 351</b>	<b>1 028 351</b>

#### K 31. prosinci 2024

v tisících Kč

	Česká republika	Celkem
<b>Aktiva</b>		
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 476	1 476
Poskytnuté úvěry	1 038 741	1 038 741
Jiná aktiva	15	15
<b>Celkem</b>	<b>1 040 232</b>	<b>1 040 232</b>

Mateřská společnost J&T FINANCE GROUP SE se jako finanční investor aktivně účastní širokého spektra investičních příležitostí, jež zahrnují investice do bank, cenných papírů a strukturovaných investic, jako např. financování projektů, akvizic, restrukturalizací a investice do private equity fondů.

#### (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.

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 nejbezpečnější 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 31. prosinci 2025**

*v tisících Kč*

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky <sup>(1)</sup>	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1–5 let
<b>Aktiva</b>					
Peníze a peněžní ekvivalenty	123	123	123	-	-
Poskytnuté úvěry	1 028 228	1 064 720	30 931	1 033 789	-
<b>Celkem</b>	<b>1 028 351</b>	<b>1 064 843</b>	<b>31 054</b>	<b>1 033 789</b>	-
<b>Závazky</b>					
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 349	1 349	1 349	-	-
Vydané dluhopisy	1 020 209	1 051 098	24 549	1 026 549	-
<b>Celkem</b>	<b>1 021 558</b>	<b>1 052 447</b>	<b>25 898</b>	<b>1 026 549</b>	-
<b>Čistý peněžní tok</b>	<b>6 793</b>	<b>12 396</b>	<b>5 156</b>	<b>7 240</b>	-

**K 31. prosinci 2024**

*v tisících Kč*

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky <sup>(1)</sup>	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1–5 let
<b>Aktiva</b>					
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 476	1 476	1 476	-	-
Poskytnuté úvěry	1 038 741	1 138 632	41 266	31 613	1 065 753
Jiná aktiva	15	15	15	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 040 232</b>	<b>1 140 123</b>	<b>42 757</b>	<b>31 613</b>	<b>1 065 753</b>
<b>Závazky</b>					
Přijaté úvěry	18 525	18 666	18 666	-	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 542	1 542	1 542	-	-
Vydané dluhopisy	1 015 383	1 100 196	24 549	24 549	1 051 098
<b>Celkem</b>	<b>1 035 450</b>	<b>1 120 404</b>	<b>44 757</b>	<b>24 549</b>	<b>1 051 098</b>
<b>Čistý peněžní tok</b>	<b>4 782</b>	<b>19 719</b>	<b>(2 000)</b>	<b>7 064</b>	<b>14 655</b>

(1) Smluvní peněžní toky bez zohlednění diskontování na čistou současnou hodnotu a včetně případného úroku.

**(c) Měnové riziko**

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu kurzu, neboť většina transakcí se odehrává ve funkční měně.

**(d) Úrokové riziko**

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu úrokových sazeb, protože úročené závazky mají pevné datum splatnosti a jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami. Podobně, aktiva společnosti jsou též úročena fixní úrokovou sazbou. 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 31. prosinci 2025

*v tisících Kč*

**Aktiva**

Peníze a peněžní ekvivalenty

123

-

**123**

Poskytnuté úvěry

1 028 228

-

**1 028 228**

**Celkem**

**1 028 351**

-

**1 028 351**

**Pasiva**

Vydané dluhopisy

1 020 209

-

**1 020 209**

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

1 349

-

**1 349**

**Celkem**

**1 021 558**

-

**1 021 558**

**Čistý stav úrokového rizika**

**6 793**

-

**6 793**

K 31. prosinci 2024

*v tisících Kč*

**Aktiva**

Peníze a peněžní ekvivalenty

Do 1 roku

1 rok až 5 let

Celkem

Poskytnuté úvěry

1 476

-

1 476

Jiné pohledávky

37 051

1 001 690

1 038 741

**Celkem**

15

-

15

---

**38 542**

**1 001 690**

**1 040 232**

**Pasiva**

Vydané dluhopisy

23 075

992 308

1 015 383

Přijaté úvěry

18 525

-

18 525

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

1 542

-

1 542

**Celkem**

**43 142**

**992 308**

**1 035 450**

**Čistý stav úrokového rizika**

**(4 600)**

**9 382**

**4 782**

---

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

**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 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. 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 Zákon o obchodních korporacích.

## 15. Spřízněné osoby

### (a) Osoba ovládající

Společnost J&T Global Finance XI., s.r.o. je k rozvahovému dni 100% dceřinou společností J&T FINANCE GROUP SE.

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny (s výjimkou v bodě 9 - Vydané dluhopisy a přijaté úvěry) a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Jejich přehledy jsou poskytnuty dále. Informace týkající se založení mateřské společnosti JTFG a její vlastnické struktury byly zveřejněny v konsolidované účetní závěrce společnosti JTFG za účetní období 2025.

### (b) Přehled otevřených zůstatků se spřízněnými osobami

K 31. prosinci 2025

*v tisících Kč*

	Mateřská společnost	Další spřízněné strany
<b>Společnosti ovládané koncovými vlastníky</b>		
Z titulu zůstatku na bankovním účtu	-	123
Z titulu poskytnutého úvěru	1 028 228	-
Z titulu předplacených nákladů	-	568
Z titulu závazků z obchodního styku – platba za záruku	(1 027)	-
Z titulu závazků z obchodního styku - ostatní	-	(87)
Z titulu vydaných dluhopisů	-	(64 775)
<b>Celkem</b>	<b>1 027 201</b>	<b>(64 171)</b>
Z titulu přijatých záruk	1 022 867	-
<b>Celkem</b>	<b>1 022 867</b>	<b>-</b>

K 31. prosinci 2024

*v tisících Kč*

	Mateřská společnost	Další spřízněné strany
<b>Společnosti ovládané koncovými vlastníky</b>		
Z titulu zůstatku na bankovním účtu	-	1 476
Z titulu poskytnutého úvěru	1 038 741	-
Z titulu přijatého úvěru	-	(18 525)
Z titulu předplacených nákladů	-	568
Z titulu závazků z obchodního styku – platba za záruku	(1 027)	-
Z titulu závazků z obchodního styku - ostatní	-	(132)
Z titulu jiných pohledávek	-	15
Z titulu vydaných dluhopisů	-	(52 061)
<b>Celkem</b>	<b>1 037 714</b>	<b>(68 659)</b>
Z titulu přijatých příslibů	-	6 641
Z titulu přijatých záruk	1 022 867	-
<b>Celkem</b>	<b>1 022 867</b>	<b>6 641</b>

**(c) Přehled transakcí se spřízněnými osobami:**

Za rok 2025

*v tisících Kč*

	<b>Výnosy 2025</b>	<b>Náklady 2025</b>
<b>Mateřská společnost</b>		
Z titulu úroku	63 226	17
Z titulu platby za záruku	-	4 051
<b>Další spřízněné strany</b>		
Z titulu úroku	-	3 806
Ostatní provozní náklady	-	1 765
<b>Celkem</b>	<b>63 226</b>	<b>9 639</b>

Za rok 2024

*v tisících Kč*

	<b>Výnosy 2025</b>	<b>Náklady 2024</b>
<b>Mateřská společnost</b>		
Z titulu úroku	63 226	-
Z titulu platby za záruku	-	4 062
<b>Další spřízněné strany</b>		
Z titulu úroku	-	3 075
Ostatní provozní náklady	-	1 758
<b>Celkem</b>	<b>63 226</b>	<b>8 895</b>

**Transakce s klíčovými členy vedení**



Členové výboru pro audit v roce 2025 obdrželi odměny za výkon funkce ve výši 36 tis. Kč (za rok 2024 ve výši 36 tis. Kč).

**16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky**

Společnost nevede žádné spory, neposkytla žádné záruky a není si vědoma ani žádných jiných podmíněných aktiv a závazků, které by případně v budoucnu mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti.

**17. Následné události**

Nejsou známy žádné následné události, které by měly dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

<p>Datum:</p>  <p>29. dubna 2026</p>	<p>Podpis statutárního orgánu</p>	
	 <p>J&amp;T FINANCE GROUP SE, zastoupena Ing. Denisem Mandokem</p>	 <p>J&amp;T SERVICES ČR, a.s. zastoupena Ing. et Ing. Vladimírem Valíkem</p>

### III. ZPRÁVA AUDITORA

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti J&T Global Finance XI., s.r.o.:

### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti J&T Global Finance XI., s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti J&T Global Finance XI., s.r.o. k 31. prosinci 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

#### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti nezávislí. Splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### *Hlavní záležitosti auditu*

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme. U hlavní záležitosti auditu popisované níže uvádíme, jakým způsobem jsme ji v rámci auditu řešili.

Splnili jsme povinnosti popsané v naší zprávě v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky, včetně povinností souvisejících s touto záležitostí. V rámci auditu jsme tudíž provedli rovněž postupy, jejichž cílem je reagovat na naše vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky. Výsledky námi provedených auditorských postupů, včetně postupů zaměřujících se na níže uvedenou záležitost, jsou základem pro vyjádření našeho výroku k přiložené účetní závěrce.



Shape the future  
with confidence

### *Přiměřenost opravných položek k očekávaným úvěrovým ztrátám podle IFRS 9*

Společnost je založena skupinou J&T FINANCE GROUP SE ("Skupina") za účelem získání peněžních prostředků formou emise dluhopisů a jejich následné poskytnutí prostřednictvím úvěru mateřské společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

Opravné položky k úvěrovému riziku představují významný odhad, který vyžaduje značné množství úsudku. Se stanovením výše očekávaných ztrát je spojena určitá nejistota, protože tento proces vychází z různých faktorů předpokladů zahrnující odhad budoucích diskontovaných peněžních toků a hodnoty souvisejících kolaterálů. Komplexnost kalkulace opravných položek ke kreditnímu riziku vytváří příležitost k účetním chybám kalkulace opravných položek především z důvodu použití nesprávných předpokladů a vstupních dat, či z důvodu chybné kalkulace.

Poskytnutý úvěr představuje převažující část aktiv společnosti a jeho návratnost včetně schopnosti společnosti splácet svoje závazky je zcela závislá na finanční výkonnosti Skupiny. Opravné položky k úvěrovému riziku tak mohou mít významný dopad na účetní závěrku. Proto tuto oblast považujeme za hlavní záležitost auditu.

Náš auditní přístup k testování procesů zajištění úvěrového rizika zahrnoval následující postupy.

Posoudili jsme návrh vnitřních kontrol výpočtů ECL včetně monitoringu vedení.

Posoudili jsme metodiku, vstupy, předpoklady použité vedením, které jsou podkladem pro identifikaci a kvantifikaci snížení hodnoty.

Pro výpočet ECL vedení angažovalo externího specialistu k přezkoumání metodik, vstupů a předpokladů použitých při výpočtu ECL, jako je zejména PD a LGD. Naši odborníci na úvěrová rizika nám pomáhali při hodnocení výsledků práce provedené specialistou vedení.

Provedli jsme detailní zhodnocení výpočtu a klasifikace ECL včetně souvisejících podkladových dokumentů, abychom porozuměli předpokladům, které vedení použilo při identifikaci a výpočtu úvěrových ztrát.

Posoudili jsme také předpoklady vedení ohledně očekávaných budoucích peněžních toků a předpoklady řízení (pravděpodobnost selhání, ztráta ze selhání, významné zhoršení úvěrového rizika a prvky výhledu do budoucna).

Dále jsme posoudili vhodnost příslušných zveřejnění v účetní závěrce v částech 3c) Nederivatová finanční aktiva, 6 Poskytnuté úvěry, 14 a) Postupy řízení rizik a zveřejňování informací a jejich soulad s požadavky účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### *Ostatní informace*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě (dále také „výroční zpráva“) mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídají jednatelé Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



Shape the future  
with confidence

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### *Odповідnost jednatelů a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku*

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídají jednatelé. Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

#### *Odповідnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatelé Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.



Shape the future  
with confidence

- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky jednatelem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat jednatele a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných opatřeních přijatých k odstranění hrozeb nebo jiných souvisejících opatření.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali jednatele, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10, odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 21. srpna 2024 určila valná hromada Společnosti na tříleté období (2024 - 2026). Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. dubna 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.



Shape the future  
with confidence

### *Statutární auditor odpovědný za zakázku*

Roman Hauptfleisch je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky Společnosti k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

### *Odpovědnost jednatelů*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF jsou zodpovědni jednatelé Společnosti. Jednatelé Společnosti nesou odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) - „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.



Shape the future  
with confidence

*Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2025 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
evidenční č. 401

A handwritten signature in blue ink that reads 'Roman Hauptfleisch'.

Roman Hauptfleisch, statutární auditor  
evidenční č. 2009

29. dubna 2026  
Praha, Česká republika

#### IV. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2025 za společnost  
**J&T Global Finance XI., s.r.o.**

vypracována dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zprávu vypracovali jednatelé společnosti J&T Global Finance XI., s.r.o., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 099 20 021, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 344706 (dále jen „Společnost“), na základě dostupných informací. Období, za které je zpráva zpracována: od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále jen „účetní období 2025“).

### I.

**Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, úloha Společnosti v ní, způsob a prostředky ovládnání.**

#### 1.1

Jednatelům Společnosti je známo, že v účetním období 2025 byla Společnost přímo ovládána následující osobou:

**J&T FINANCE GROUP SE**

IČO: 275 92 502, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, kterou ovládá Ing. Jozef Tkáč (dále jen „J&T FINANCE GROUP SE“)

#### 1.2

Jednatelům Společnosti je známo, že v účetním období 2025 byla Společnost nepřímo ovládána následující osobou:

**Ing. Jozef Tkáč,**

bytem Júlová 10941/32, 831 01 Bratislava – Nové Mesto, Slovenská republika, který ovládá společnost J&T FINANCE GROUP SE

(dále jen „Ing. Jozef Tkáč“ nebo také „Ovládající osoba“)

**dále Ing. Jozef Tkáč ovládá nebo spoluovládá následující společnost:**

**MARLEK LIMITED**

IČ: 00HE375126, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat 23, 1061 Nicosia, Kypr

#### 1.3

Jednatelům Společnosti je známo, že v účetním období 2025 byla Společnost ovládána stejnou osobou, společně s následujícími ostatními ovládanými osobami, prostřednictvím společnosti J&T FINANCE GROUP SE

❖ **J&T BANKA, a.s.**

IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

**Dále tato společnost ovládá:**

- **AMISTA investiční společnost, a.s.**

IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 80 %

- **AMISTA consulting, s.r.o.**

IČO: 175 90 345, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 80 %

- **ATLANTIK finanční trhy, a.s.**  
IČO: 262 18 062, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
IČO: 034 51 488, se sídlem Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika  
J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií a 54,628 % investičních akcií investičního fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 43,600 % investičních akcií.

**Dále tato společnost ovládá:**

- **Devel Passage s. r. o.**  
IČO: 43 853 765, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO BDS a.s.**  
IČO: 272 09 938, se sídlem Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika
  - **FORESPO DUNAJ 6 a. s.**  
IČO: 47 235 608, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO HELIOS 1 a. s.**  
IČO: 47 234 032, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO HELIOS 2 a. s.**  
IČO: 47 234 024, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO PÁLENICA a. s.**  
IČO: 47 232 978, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO - RENTAL 1 a.s.**  
IČO: 36 782 653, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO - RENTAL 2 a. s.**  
IČO: 36 781 487, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- Dále tato společnost ovládá:**
- **OSCAR GROUP s.r.o.**  
IČO: 50 333 160, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO SOLISKO a. s.**  
IČO: 47 232 935, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **INVEST-GROUND a. s.**  
IČO: 36 858 137, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **OSTRAVICE HOTEL, a.s.**  
IČO: 275 74 911, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
  - **RDF International, spol. s r.o.**  
IČO: 31 375 898, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

- **J&T banka d.d.**  
IČO: 0675539, se sídlem Međimurska ulica 28, 42000, Varaždin, Chorvatská republika
- **J&T IB and Capital Markets, a.s.**  
IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

- **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**  
IČO: 476 72 684, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **J&T INVESTIČNÁ SPOLOČNOSŤ, správ. spol., a.s.**  
IČO: 538 59 222, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
- **J&T ORBIT SICAV, a.s.**  
IČO: 141 51 898, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 89,76 %.
- **J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s.**  
IČO: 088 00 693, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika  
*Společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %).*
- **JTFG FUND II SICAV, a.s.**  
IČO: 212 90 334, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika  
*Společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %).*
- **JTFG FUND III SICAV, a.s.**  
IČO: 235 11 494, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika  
*Společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %).*
- **JTFG FUND V SICAV, a.s. (dříve J&T AGRICULTURE SICAV a.s.)**  
IČO: 178 56 400, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika  
*Společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %).*
- **J&T Leasingová společnost, a.s.**  
IČO: 284 27 980, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.**  
IČO: 096 41 173, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika,  
J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií a 51,65 % investičních akcií investičního fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 48,35 %.

**Dále tato společnost ovládá:**

- **BHP Tatry s. r. o.**  
IČO: 45 948 879, se sídlem Dvořákovo nábrežie 6, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.**  
IČO: 35 838 833, se sídlem Hodžovo nám. 2, 816 25 Bratislava, Slovenská republika
- **Interhouse Košice, a.s.**  
IČO: 31 706 631, se sídlem Hlavná 1, 040 01 Košice, Slovenská republika
- **J&T RFI I., s.r.o.**  
IČO: 171 64 028, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **Rustonka Development II s.r.o.**  
IČO: 055 85 571, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky**  
IČO: 359 64 693, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T BANKA, a.s., Zweigniederlassung Deutschland**  
IČO: HRB 128706, Franklinstraße 56, 60486 Frankfurt am Main, Spolková republika Německo

- **Fond Fondů NLS SICAV, a.s.**  
IČO: 192 32 721, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T FINANCE GROUP SE drží 89 % zakladatelských akcií fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 11 % zakladatelských akcií.  
J&T FINANCE GROUP SE drží 99,84 % investičních akcií fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s. nepřímo 0,16 % investičních akcií.
- ❖ **JTFG FUND I SICAV, a.s.**  
IČO: 099 03 089, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 60,54 %.
- ❖ **J&T Global Finance XII., s.r.o. v likvidácii**  
IČO: 53 546 229, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T Global Finance XIII., s.r.o., v likvidaci**  
IČO: 099 19 821, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XIV., s.r.o.**  
IČO: 54 627 753, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T Global Finance XV., s.r.o.**  
IČO: 175 91 287, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XVI., s.r.o.**  
IČO: 172 59 380, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XVII., s.r.o.**  
IČO: 56 312 784, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T Global Finance XVIII., s.r.o. (dříve J&T RFI VI., s.r.o.)**  
IČO: 172 59 380, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T INTEGRIS GROUP LIMITED**  
IČO: HE 207436, se sídlem Klimentos Street 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd Floor, Office 24B, P.C. 1061, Nikósie, Kyperská republika  
**Dále tato společnost ovládá:**
  - **J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED**  
IČO: HE 260754, se sídlem Klimentos Street 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd Floor, Office 24B, P.C. 1061, Nikósie, Kyperská republika  
**Dále tato společnost ovládá:**
    - **Colorizo Investment, a.s.**  
IČO: 079 01 241, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED má v této společnosti podíl 52,63 % na základním jmění a 100 % hlasovacích práv.  
**Dále tato společnost ovládá:**
      - **Industrial Center CR 11 s.r.o.**  
IČO: 096 37 681, se sídlem V celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika  
Colorizo Investment, a.s. má v této společnosti podíl 75 %
      - **Facility Develop Group, s.r.o.**  
IČO: 109 91 522, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
Colorizo Investment, a.s. má v této společnosti podíl 100 %

- ❖ **J&T RFI IV., a.s.**  
IČO: 178 43 791, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T RFI VII., a.s.**  
IČO: 56 314 124, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T Mezzanine, a.s.**  
IČO: 066 05 991, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T SERVICES ČR, a.s.**  
IČO: 281 68 305, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
**Dále tato společnost ovládá:**
  - **J&T SERVICES SR, s.r.o.**  
IČO: 46 293 329, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- ❖ **J&T Wine Holding SE**  
IČO: 063 77 149, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
**Dále tato společnost ovládá:**
  - **Kolby Reisten, a.s. (dříve KOLBY a.s.)**  
IČO: 255 12 919, se sídlem Česká č.ev. 51, 691 26 Pouzdrány, Česká republika
  - **SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE DU CHATEAU TEYSSIER**  
IČO: 316 809 391, se sídlem Château Teyssier, Vignonet, 33330, Saint Emilion, Francie  
J&T Wine Holding SE má v této společnosti podíl 80 %  
**Dále tato společnost ovládá:**
    - **JCP MALTUS DOMAINES & CHATEAUX (CT Domaines SARL)**  
IČO: 507 402 386, se sídlem Château Teyssier, Vignonet, 33330, Saint Emilion, Francie
    - **WORLD'S END LLC**  
IČO: 200807010154, se sídlem 905 Jefferson Street, Napa CA, 94581, Spojené státy americké
  - **Wine Resort Pouzdrány, s.r.o.**  
IČO: 099 88 891, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
IČO: 034 51 488, se sídlem Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika  
J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií a 54,628 % investičních akcií investičního fondu.  
Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 43,600 % investičních akcií.  
**Dále tato společnost ovládá:**
  - **Devel Passage s. r. o.**  
IČO: 43 853 765, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO BDS a.s.**  
IČO: 272 09 938, se sídlem Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika
  - **FORESPO DUNAJ 6 a. s.**  
IČO: 47 235 608, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  - **FORESPO HELIOS 1 a. s.**  
IČO: 47 234 032, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika

- **FORESPO HELIOS 2 a. s.**  
IČO: 47 234 024, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO PÁLENICA a. s.**  
IČO: 47 232 978, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO - RENTAL 1 a.s.**  
IČO: 36 782 653, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO - RENTAL 2 a. s.**  
IČO: 36 781 487, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika  
**Dále tato společnost ovládá:**
  - **OSCAR GROUP s.r.o.**  
IČO: 50 333 160, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **FORESPO SOLISKO a. s.**  
IČO: 47 232 935, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **INVEST-GROUND a. s.**  
IČO: 36 858 137, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **OSTRAVICE HOTEL, a.s.**  
IČO: 275 74 911, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- **RDF International, spol. s r.o.**  
IČO: 31 375 898, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

❖ **J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.**

IČO: 096 41 173, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, J&T FINANCE GROUP SE drží 100 % zakladatelských akcií a 51,65 % investičních akcií investičního fondu. Společnost dále drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 48,35 %.

**Dále tato společnost ovládá:**

- **BHP Tatry s. r. o.**  
IČO: 45 948 879, se sídlem Dvořákovo nábřeží 6, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.**  
IČO: 35 838 833, se sídlem Hodžovo nám. 2, 816 25 Bratislava, Slovenská republika
- **Interhouse Košice, a.s.**  
IČO: 31 706 631, se sídlem Hlavná 1, 040 01 Košice, Slovenská republika

❖ **365.bank, a. s. (Poštová banka, a.s.)**

IČO: 31 340 890, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
J&T FINANCE GROUP SE má v této společnosti podíl 88,557 %

**Dále tato společnost ovládá:**

- **Ahoj, a.s. (Amico Finance, a.s.)**  
IČO: 48 113 671, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **Cards&Co, a. s.**  
IČO: 51 960 761, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika

**Dále tato společnost ovládá:**

- **DanubePay, a.s.**  
IČO: 46 775 111, se sídlem Miletičova 21, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
  
- **PB Finančné služby, a. s.**  
IČO: 35 817 453, se sídlem Hattalova 12, 831 03 Bratislava, Slovenská republika
  
- **PB Servis, a. s.**  
IČO: 47 234 571, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
  
- **365.invest, správ. spol., a. s. (PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.)**  
IČO: 31 621 317, se sídlem Dvořákovo nábřežie 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
  
- **365.fintech, a.s.**  
IČO: 51 301 547, se sídlem Dvořákovo nábřežie 4, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika

**1.4**

**Jednatelům Společnosti je známo, že v průběhu účetního období 2025 byla Společnost ovládána stejnými osobami, společně s následujícími ostatními ovládanými osobami, které ale k 31. prosinci 2025 již nejsou součástí propojených osob:**

- **Bayshore Merchant Services Inc.**  
IČO: 01005740, se sídlem TMF Place, Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy  
(do 28.02.2025)
  
- **J&T Trust Inc.**  
IČO: 00011908, se sídlem Radley Court, Upper Collymore Rock, St. Michael, Barbados  
(do 28.02.2025)
  
- **J&T Administrative Services (Barbados) Limited (dříve J&T Fund Inc.)**  
IČO: 0000100415, se sídlem Radley Court, Upper Collymore Rock, St. Michael, Barbados  
(do 28.02.2025)
  
- **J&T Global Finance IX., s.r.o., v likvidácii**  
IČO: 51 836 301, se sídlem Dvořákovo nábřežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
(do 31.03.2025)
  
- **J&T Global Finance X., s.r.o., v likvidaci**  
IČO: 074 02 520, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
(do 31.05.2025)
  
- **Equity Holding, a.s.**  
IČO: 100 05 005, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
(do 13.11.2025)
  
- **Reisten, s.r.o.**  
IČO: 255 33 924, se sídlem Zahradní 288, 692 01 Pavlov, Česká republika  
(do 1.12.2025)

## 1.5

### Úloha Společnosti

Společnost je součástí skupiny společností ovládaných společností J&T FINANCE GROUP SE a v rámci této skupiny je její úlohou emise dluhopisů.

## 1.6

### Způsob a prostředky ovládnání

Společnost je ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE tak, že je jejím jediným společníkem, který vlastní 100 % hlasovacích práv a výkon hlasovacích práv je tudíž hlavním prostředkem ovládnání. V účetním období 2025 neexistovaly žádné zvláštní smlouvy mezi Společností a společností J&T FINANCE GROUP SE ve vztahu ke způsobům a prostředkům ovládnání.

## II.

**Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva o vztazích.**

Na základě dohody o započtení vzájemných peněžitých pohledávek uzavřené dne 31. 3. 2025 došlo mezi Společností a ovládající osobou J&T FINANCE GROUP SE k započtení vzájemných pohledávek vzniklých z titulu poskytnutého úvěru. V důsledku tohoto započtení zanikla pohledávka J&T Finance Group SE vůči Společnosti v celkové výši 18 664 621,14 Kč.

## III.

**Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými.**

Všechny uvedené smlouvy jsou sjednány na základě podmínek obvyklých na trhu, tj. jako kdyby byla provedena mezi nezávislými osobami jednajícími ve svém nejlepším zájmu.

V účetním období 2025 existovaly mezi Společností a osobou ovládající nebo s osobami ovládanými stejnou osobou následující smlouvy:

#### **Smlouvy mezi Společností a J&T BANKA, a.s.:**

- *Smlouva o poskytování bankovních služeb pro právnické osoby a podnikatele*
- *Smlouva s administrátorem a Zvláštní ujednání ke smlouvě s administrátorem*

#### **Smlouvy mezi Společností a J&T SERVICES ČR, a.s.:**

- *Smlouva o poskytnutí sídla a dalších služeb*
- *Smlouva o poskytování odborné pomoci*
- *Smlouva o poskytování služeb administrace*
- *Smlouva o poskytování odborné daňové pomoci a poradenství*
- *Smlouva o zpracování osobních údajů*
- *Smlouva o poskytování odborné pomoci*

#### **Smlouvy mezi Společností a J&T FINANCE GROUP SE:**

- *Smlouva o úvěru*
- *Smlouva o poskytnutí ručení*
- *Dohoda o započtení vzájemných peněžitých pohledávek*

**Smlouvy mezi Společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED:**

- *Smlouva o úvěru*

**IV.**

**Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou včetně konstatování, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro ovládanou osobu plynou rizika. Posouzení, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 Zákona o obchodních korporacích.**

Jednatelé Společnosti, po zhodnocení úlohy Společnosti vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou, konstatují, že Společnosti neplynuly žádné zvláštní výhody nebo nevýhody plynoucí ze vztahů mezi Společností a jí ovládající osobou a/nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Společnosti nevznikla žádná újma, která by měla být vyrovnána podle § 71 a 72 Zákona o obchodních korporacích.

**V.**

Jednatelé Společnosti prohlašují, že při získávání a ověřování informací pro účely této zprávy o vztazích vyvinuli odpovídající úsilí. Závěry, k nimž dospěli, byly formulovány po důkladném zvážení získaných dostupných informací, přičemž veškeré údaje uvedené v této zprávě o vztazích považují za správné a úplné.

V Praze dne 31. 3. 2026



**J&T Global Finance XV., s.r.o.**  
J&T FINANCE GROUP SE, jednatel  
zastoupen Ing. Denisem Mandokem



**J&T Global Finance XV., s.r.o.**  
J&T SERVICES ČR a.s., jednatel  
zastoupen Ing. et Ing. Vladimírem Valíkem