

Výroční zpráva za rok 2025

J&T Mezzanine, a.s.

IČO: 066 05 991

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

Zapsáno v obchodním rejstříku

vedeném Městským soudem v Praze

oddíl B, vložka č. 23005

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025

OBSAH

- I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY**
- II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V NEZKRÁCENÉ FORMĚ**
- III. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**
- IV. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**
- V. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY

Charakteristika společnosti:

Obchodní firma:	J&T Mezzanine, a.s. (dále jen „Společnost“)
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Identifikační číslo:	066 05 991
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána v:	obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka č. 23005
Předmět činnosti:	Nabývání a držení podílů na právnických osobách Správa vlastního majetku
Předmět podnikání:	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 hospodárné povahy

Představenstvo Společnosti k 31. prosinci 2025:

Člen představenstva:	Ing. Markéta Truhlářová
Člen představenstva:	Ing. Jozef Kovács
Člen představenstva:	Ing. Sylva Králíčková (od 1.3.2025)

Dozorčí rada Společnosti k 31. prosinci 2025:

Člen dozorčí rady:	Štěpán Ašer, MBA
Člen dozorčí rady:	Ing. Igor Kováč

Informace o základním kapitálu a akciích společnosti k 31. prosinci 2025:

Základní kapitál:	2.000.000,- Kč
Druh:	akcie kmenová
Forma:	akcie na jméno
Počet kusů:	2 ks
Jmenovitá hodnota:	1.000.000,- Kč

Akcionáři mající podíl na základním kapitálu Společnosti přesahující 20% k 31. prosinci 2025:

J&T FINANCE GROUP SE

s podílem 100 % hlasovacích práv

Osoby, které Společnost ovládají nebo by ji mohly ovládat s uvedením podrobností o výši podílu, který je oprávněný k hlasování:

Společnost:	J&T FINANCE GROUP SE
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Výše podílu:	k 31. prosinci 2025 100 % hlasovacích práv

Údaje o činnosti Společnosti:

Společnost se v účetním období 2025 zaměřovala na poskytování úvěrů klientům, zhodnocování vlastního majetku v oblasti investic na kapitálovém a finančním trhu.

Stav majetku Společnosti zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2025 včetně její Přílohy, která specifikuje podrobnosti k jednotlivým položkám.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Účetnictví Společnosti je zpracováváno společností J&T SERVICES ČR, a.s. na základě Smlouvy o poskytování odborné pomoci ze dne 15. listopadu 2017.

Údaje o finanční situaci Společnosti:

Bilanční suma Společnosti k 31. prosinci 2025 dosáhla výše 19,079 mld. Kč. Společnost k tomuto datu disponovala vlastním kapitálem ve výši 5,973 mld. Kč a základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč. Společnost za účetní období hospodařila se ziskem 162 mil. Kč.

Stav majetku Společnosti a její finanční situaci zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2025, jež tvoří samostatnou část výroční zprávy. Další podrobnosti ke stavu majetku Společnosti jsou uvedeny ve finanční části výroční zprávy Společnosti.

Nabytí vlastních akcií nebo podílů:

Společnost ve sledovaném účetním období nenabyla vlastní podíl.

Údaje o očekávané hospodářské situaci v příštím roce:

V roce 2026 Společnost bude své aktivity dále zaměřovat výlučně na oblast správy vlastního majetku prostřednictvím poskytování financování a rovněž na plnění závazků s tím souvisejících. Společnost monitoruje profil likvidity svých finančních aktiv a závazků a podrobnosti o dalších předpokládaných peněžních tocích plynoucích z očekávaných budoucích projektů. Informace o uzavřených zajišťovacích derivátech jsou uvedeny v bodě 12 účetní závěrky.

Ostatní informace o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne:

Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne, jsou uvedeny v bodě 20 účetní závěrky.

Obchodní společnosti, ve kterých Společnost má podstatný vliv:

Dne 8.11.2024 došlo k převodu ekonomického vlastnictví ve společnosti URE HOLDING LIMITED (IČ: HE 379721, se sídlem Limassol, 16 Iouniou 1943, 9, AREA B, Flat/Office 202, 3022, Kypr, vlastnický podíl 45%). Společnost byla k 31. prosinci 2025 nadále právním vlastníkem tohoto podílu. K vypořádání obchodu a převodu právního vlastnictví dojde v průběhu roku 2026.

Údaje o organizačních složkách Společnosti:

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 investičního majetku:

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

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí:

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

Řízení rizik Společnosti:

Společnost je vystavena zejména rizikům vyplývajícím z poskytování financování a držby finančních nástrojů. Cílem řízení rizik je zejména omezení negativních dopadů těchto rizik na hospodaření Společnosti a zajištění schopnosti Společnosti dostát svým závazkům. Řízení rizik je integrální součástí rozhodovacích a schvalovacích procesů Společnosti.

Primárním rizikem je kreditní riziko vyplývající z poskytovaných úvěrů. Jeho řízení vychází z interních principů a metodik a zahrnuje zejména individuální posuzování jednotlivých expozic, stanovení odpovídající struktury financování, zdrojů splácení a zajištění, posuzování schopnosti splácení, využití interních nástrojů pro hodnocení rizika a průběžný monitoring rizikového profilu jednotlivých obchodů i portfolia jako celku. Součástí posouzení je rovněž vyhodnocení ESG faktorů na úrovni jednotlivých expozic. Kreditní riziko jednotlivých transakcí je v rámci schvalovacího procesu posuzováno úvěrovým výborem jako odborným poradním orgánem. Úvěrový výbor vyhodnocuje zejména ekonomickou udržitelnost transakce, její strukturu, zdroje splácení a kvalitu zajištění a vydává doporučení představenstvu Společnosti k jejímu schválení či zamítnutí. Konečné rozhodnutí je v kompetenci představenstva Společnosti.

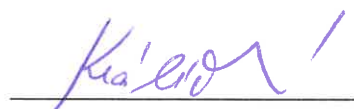
Po poskytnutí financování Společnost provádí průběžný monitoring jednotlivých obchodů, včetně sledování plnění smluvních podmínek, s cílem včas identifikovat případné zhoršení jejich rizikového profilu a přijmout odpovídající opatření.

Další významnou oblastí je likviditní riziko, které je řízeno zejména prostřednictvím řízení splatnosti finančních aktiv a závazků a plánování peněžních toků. Společnost je vystavena také tržním rizikům, zejména úrokovému a případně měnovému. Společnost využívá zajišťovací deriváty za účelem omezení vybraných tržních rizik, zejména úrokového a měnového rizika. Tyto nástroje jsou využívány v souladu s interními pravidly, pouze ve vazbě na konkrétní transakce a nejsou využívány ke spekulativním účelům.

Čestné prohlášení:

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné představenstvu známé podstatné okolnosti nebyly vynechány.

V Praze dne 19. června 2026



Ing. Sylva Králíčková
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.



Ing. Jozef Kovács
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V NEZKRÁCENÉ FORMĚ

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2024
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	19 768 350	-689 115	19 079 235	15 290 622
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	7 691 905	-469 950	7 221 955	4 169 599
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
1.	Software				
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky a stavby	0	0	0	0
1.	Pozemky				
2.	Stavby				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory				
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
1.	Pěstíelské celky trvalých porostů				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	7 691 905	-469 950	7 221 955	4 169 599
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Podíly - podstatný vliv	566 852	-360 532	206 320	242 370
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	6 550 579	-109 418	6 441 161	3 927 229
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	574 474	0	574 474	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	574 474		574 474	
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBEŽNÁ AKTIVA	12 076 207	-219 165	11 857 042	11 120 781
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží	0	0	0	0
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	7 922 192	-219 165	7 703 027	9 854 513
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	12 278	0	12 278	8 488
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka	12 278		12 278	8 488
5.	Pohledávky ostatní	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2024
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	7 909 914	-219 165	7 690 749	9 846 025
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	4 397	-2 141	2 256	171
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	7 905 517	-217 024	7 688 493	9 845 854
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky				2 577
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	34		34	
4.5.	Dohadné účty aktivní				
4.6.	Jiné pohledávky	7 905 483	-217 024	7 688 459	9 843 277
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	4 046 815	0	4 046 815	884 084
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	4 046 815		4 046 815	884 084
C. IV.	Peněžní prostředky	107 200	0	107 200	382 184
1.	Peněžní prostředky v pokladně	9		9	5
2.	Peněžní prostředky na účtech	107 191		107 191	382 179
D.	Časové rozlišení aktiv	238	0	238	242
D. 1.	Náklady příštích období	2		2	
D. 2.	Komplexní náklady příštích období				
D. 3.	Příjmy příštích období	236		236	242

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2024
	PASIVA CELKEM	19 079 235	15 290 822
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	5 972 823	2 212 773
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	4 709 907	1 112 091
A. II. 1.	Ážio		
2.	Kapitálové fondy	4 709 907	1 112 091
1.	Ostatní kapitálové fondy	4 826 858	1 111 950
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-116 951	141
	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
3.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	1 098 681	660 679
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	1 098 681	660 679
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	162 235	438 003
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	12 857 405	12 838 614
B.	Rezervy	37 018	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů	37 018	
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	12 820 387	12 838 614
C. I.	Dlouhodobé závazky	12 813 415	2 536 581
1.	Vydané dluhopisy	0	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	12 813 415	2 536 581
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní	0	0
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	Krátkodobé závazky	6 972	10 302 033
1.	Vydané dluhopisy	0	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů	4 779	1 139
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		10 299 878
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	2 193	1 016
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům		
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	15	10
5.	Stát - daňové závazky a dotace	48	4
6.	Dohadné účty pasivní	2 103	719
7.	Jiné závazky	27	283
D.	Časové rozlišení pasiv	249 007	239 235
D. 1.	Výdaje příštích období	4	4 246
2.	Výnosy příštích období	249 003	234 989

Výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

J&T Mezzanine, a.s. k 31. prosinci 2025
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	11 220	12 902
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	2
A.3.	Služby	11 217	12 900
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	533	447
D.1.	Mzdové náklady	412	347
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	121	100
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	121	100
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	224 612	114 390
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	224 612	114 390
III.	Ostatní provozní výnosy	3 464	774 793
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	3 464	774 793
F.	Ostatní provozní náklady	821	767 695
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	7	8
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	814	767 687
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-233 722	-120 641
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	198 650
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		198 650
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	33 451
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	2 967 870	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	2 967 870	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	2 967 870	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 158 023	866 118
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1 158 023	866 118
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-62 995	30 796
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	728 897	573 865
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	728 897	573 730
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		135
VII.	Ostatní finanční výnosy	1 062 068	442 374
K.	Ostatní finanční náklady	1 055 075	240 186
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	499 114	628 844
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	265 392	508 203

Rozvaha, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

J&T Mezzanine, a.s. k 31. prosinci 2025
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2024
L.	Daň z příjmu	103 157	70 200
L.1.	Daň z příjmu splatná	106 947	72 188
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-3 790	-1 988
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	162 235	438 003
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	162 235	438 003
*	Čistý obrát za účetní období	1 158 023	866 118

J&T Mezzanine, a.s. k 31. prosinci 2025
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy (+/-)	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 000	1 746 325	-41 524	616 793	43 886	2 367 480
Převod výsledku hospodaření				43 886	-43 886	0
Navýšení/snížení základního kapitálu						0
Příplatek mimo základní kapitál		-634 375				-634 375
Výsledek hospodaření za běžný rok					438 003	438 003
Výplata dividend						0
Oceňovací rozdíly z přecenění derivátu			-9 465			-9 465
Změna oceňovacích rozdílů			51 130			51 130
Zůstatek k 31. 12. 2024	2 000	1 111 950	141	660 679	438 003	2 212 773
Převod výsledku hospodaření				438 003	-438 003	0
Navýšení/snížení základního kapitálu						0
Příplatek mimo základní kapitál		3 714 908				3 714 908
Výsledek hospodaření za běžný rok					162 235	162 235
Výplata dividend						0
Oceňovací rozdíly z přecenění derivátu						0
Změna oceňovacích rozdílů			-117 092			-117 092
Zaokrouhlení				-1		-1
Zůstatek k 31. 12. 2025	2 000	4 826 858	-116 951	1 098 681	162 235	5 972 823

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

J&T Mezzanine, a.s.

IČO 06605991

období končící k
31.12.2025
(v tisících Kč)

Sokolovská 700/113a
Praha 8 - Karlín
18 600

		Období do 31.12.2025	Období do 31.12.2024
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	382 184	125 416
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	265 392	508 203
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-212 433	-389 908
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	161 617	145 186
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		-165 199
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	-429 126	-292 253
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	55 076	-77 642
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	52 959	118 295
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-3 159 964	109 508
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-4 962	61 507
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	7 729	239 785
A.2.3.	Změna stavu zásob		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-3 162 731	-191 784
A.**	Čistý provozní peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-3 107 005	227 803
A.3.	Vyplacené úroky	-508 898	-666 688
A.4.	Přijaté úroky	759 827	646 493
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-67 352	-70 021
A.7.	Přijaté podíly na zisku (alternativně)		
A.8.	Poskytnuté úvěry a zápůjčky	-644 804	-4 698 621
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-3 568 232	-4 561 034
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-592 521	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		198 650
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-592 521	198 650
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	656 333	5 253 527
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	3 229 436	-634 375
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků	3 229 436	-634 375
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	3 885 769	4 619 152
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-274 984	256 768
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	107 200	382 184

III. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

J&T Mezzanine, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025

1. POPIS SPOLEČNOSTI

J&T Mezzanine, a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 15. listopadu 2017 a sídlí na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, 186 00, Česká republika, identifikační číslo 066 05 991.

Hlavním předmětem její činnosti je poskytování úvěrů.

V roce 2025 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

Dne 21. března 2025 byla zapsána členka představenstva paní Ing. Sylva Králíčková.

Osoby podílející se 10 a více procenty na základním kapitálu:

J&T FINANCE GROUP SE 100%

Mateřskou společností Společnosti je J&T FINANCE GROUP SE, která je zároveň mateřskou společností celé skupiny.

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti je uložena v sídle mateřské společnosti Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8. Konsolidovaná účetní závěrka je zveřejňována v obchodním rejstříku a též na webových stránkách www.jtfg.com v sekci pro investory.

Členové statutárních, řídících, kontrolních a správních orgánů k 31. prosinci 2025:

Představenstvo

Člen: Ing. Jozef Kovács

Člen: Ing. Markéta Truhlářová

Člen: Ing. Sylva Králíčková

Dozorčí rada

Člen: Štěpán Ašer, MBA

Člen: Ing. Igor Kováč

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2025 a 2024.

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka byla zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A ODCHYLKY OD TĚCHTO METOD

Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména dlouhodobé úvěry a zápůjčky, majetkové účasti a realizovatelné cenné papíry a podíly.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem držným do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. K rozvahovému dni se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu.

Deriváty

V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Za zajišťovací derivát se považuje derivát, který současně splňuje následující podmínky:

- a) odpovídá strategii Společnosti v řízení rizik,
- b) na počátku zajištění je zajišťovací vztah formálně zdokumentován účetním záznamem; dokumentace obsahuje identifikaci zajišťovaných položek a zajišťovacích nástrojů, přesné vymezení rizika, které je předmětem zajištění, přístup k zjišťování a doložení efektivnosti zajištění,
- c) zajištění je efektivní; zajištění je efektivní, jestliže na počátku a v průběhu zajišťovacího vztahu budou změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovacích nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku, popřípadě celkové změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovacích nástrojů v rozmezí osmdesát procent až jedno sto dvacet pět procent změn reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovaných položek odpovídajících zajišťovanému riziku. Společnost zjišťuje, zda zajištění je efektivní

na počátku zajištění a dále alespoň k okamžiku sestavení řádné, mimořádné a mezitímní účetní závěrky a k okamžiku sestavení výkazů.

Derivát nesplňující některou z výše uvedených podmínek se považuje za derivát k obchodování. Oceňovací rozdíly derivátu k obchodování se vykazují ve výkazu zisku a ztráty alespoň k okamžiku sestavení účetní závěrky.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Zisky nebo ztráty ze zajišťovacích derivátů, pro něž je použita metoda zajištění peněžních toků, se účtují na vrub či ve prospěch vlastního kapitálu. Ve výkazu zisku a ztráty jsou vykázány ve stejných obdobích, kdy jsou ve výkazu zisku nebo ztráty vykázány náklady nebo výnosy spojené se zajišťovanými nástroji.

V některých případech může být derivát součástí složeného finančního nástroje, který zahrnuje jak hostitelský finanční nástroj, tak i derivát (tzv. vložený derivát), který ovlivňuje peněžní toky nebo z jiného hlediska modifikuje vlastnosti hostitelského finančního nástroje. Vložený derivát se odděluje od hostitelského finančního nástroje a účtuje se o něm samostatně v příslušné položce podrozvahy.

Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich vzniku) a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2025 vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se rozumí výše výnosových úroků z poskytnutých půjček, v souladu s obchodním modelem Společnosti.

Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

Na Společnost, vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny J&T FINANCE GROUP SE, se vztahují pravidla pro dorovnávací daň v rámci Pilíře 2. Za nejvyšší mateřskou entitu bude považována podle těchto pravidel společnost J&T FINANCE GROUP SE. Společnost neočekává významný dopad daně dle Pilíře 2 na účetní jednotku a neúčtuje o souvisejících odložených daňových pohledávkách a závazcích. Společnost v souvislosti s Pilířem 2 přepočítává odloženou daň z ostatních přechodných rozdílů podle pravidel IFRS a eviduje ji pro účely konsolidované účetní závěrky, kde je vykázána souhrnně za všechny společnosti ve skupině.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Změny účetních metod a srovnatelnost údajů

Společnost nezměnila oproti srovnatelnému období účetní metody.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku

(v tis. Kč)

2025	Podíly – podstatný vliv	Zápůjčky a úvěry – ostatní	Jiný dl. Finanční majetek	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025 (netto)	242 370	3 927 229	0	4 169 599
Přírůstky	0	8 225 712	574 946	8 800 658
Úbytky	0	-1 549 193	0	-1 549 193
Znehodnocení	0	4 972	0	4 972
Přeúčtování	0	-4 042 560	-472	-4 043 032
Přecenění	-36 050	-124 999	0	-161 521
Zůstatek k 31. 12. 2025	206 320	6 441 161	574 474	7 221 955

Opravná položka (znehodnocení) u podílů byla stále ve stejné výši k 31. 12. 2025 tvořena k majetkové účasti spol. URE HOLDING LIMITED. Společnost je k rozvahovému dni stále právním vlastníkem tohoto podílu, ale ekonomické vlastnictví bylo převedeno na základě smlouvy o převodu podílu za pevně stanovenou úplatu. Stanovená netto hodnota odpovídá prodejní ceně.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byla k 31.12.2025 stále tvořena opravná položka na základě rozhodnutí vedení Společnosti. Opravná položka k 31. 12. 2025 v celkové výši 109 418 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 114 390 tis. Kč) jsou tvořeny na úvěr vůči společnosti UK Rentier Homes s.r.o., která je ke dni závěrky po splatnosti. Byl zahájen výkon zástavních práv a společnost pohledávku aktivně vymáhá.

(v tis. Kč)

2024	Podíly – podstatný vliv	Zápůjčky a úvěry – ostatní	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	255 487	4 195 058	77 900	4 528 445
Přírůstky	0	2 019 759	83 960	2 103 719
Úbytky	-33 451	-2 101 342	0	-2 134 793
Znehodnocení	1 804	-114 390	0	-112 586
Přeúčtování	0	-176 284	-161 860	-338 144
Přecenění	18 530	104 428	0	122 958
Zůstatek k 31. 12. 2024	242 370	3 927 229	0	4 169 599

Opravná položka (znehodnocení) u podílů byla k 31. 12. 2024 tvořena k majetkové účasti spol. URE HOLDING LIMITED. Společnost je k rozvahovému dni stále právním vlastníkem tohoto podílu, ale ekonomické vlastnictví bylo převedeno na základě smlouvy o převodu podílu za pevně stanovenou úplatou. Stanovená netto hodnota odpovídá prodejní ceně. V roce 2025 bude po právním předání tato majetková účast odúčtována.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce vytvořeny opravné položky na základě rozhodnutí vedení Společnosti. Opravné položky k 31. 12. 2024 ve výši 114 390 tis. Kč jsou tvořeny na úvěr vůči společnosti UK Rentier Homes, kdy je v současné době část úroků po splatnosti.

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2025

(v tis. Kč)

2025	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2025*	Vlastní kapitál k 31.12.2025*	Pořizovací cena	Účetní hodnota
URE HOLDING LIMITED*	45 %	2 250	24,76	472 308	2 650 237	625 338	206 320
Celkem majetkové účasti					2 650 237		206 320

* Údaje vychází z neauditovaných předběžných finančních výkazů k 31.12.2025

(v tis. Kč)

2024	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024*	Vlastní kapitál k 31.12.2024*	Pořizovací cena	Účetní hodnota
URE HOLDING LIMITED*	45 %	2 250	29,08	29 981	564 442	625 338	242 370
Celkem majetkové účasti					564 442		242 370

* Údaje vychází z neauditovaných předběžných finančních výkazů k 31.12.2024

Zápůjčky a úvěry ostatní

(v tis. Kč, brutto hodnota)

	K 31. 12. 2025	K 31. 12. 2024
S dobou splatnosti 1-5 let	5 219 587	4 041 619
S dobou splatnosti nad 5 let	1 330 992	0
Celkem	6 550 579	4 041 619

Jedná se o úvěry se splatností nad jeden rok. Na úvěr poskytnutý společnosti UK Rentier Homes, s.r.o. byla tvořena opravná položka ve výši 109 418 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 114 390 tis. Kč)

Jiný dlouhodobý finanční majetek

Společnost v roce 2025 poříдила 240 ks perpetuitních certifikátů, vydaných společností Banka CREDITAS a.s. ve výši 592 521 tis. Kč. Certifikáty byly k 31.12.2025 přeceněny na reálnou hodnotu, efekt přecenění byl ve výši - 18 047 tis. Kč a toto přecenění bylo promítnuto v oceňovacích rozdílech z přecenění majetku a závazků.

5. POHLEDÁVKY

Společnost k 31.12.2025 vykazovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 12 278 tis. Kč. Odložená daňová pohledávka se týká přecenění zajišťovacího derivátu k majetkové účasti URE HOLDING LIMITED (viz bod 0) ve výši 8 488 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 8 488 tis. Kč) a přecenění perpetuitních certifikátů ve výši 3 790 tis. Kč na reálnou hodnotu (viz bod 4).

Jiné krátkodobé pohledávky k 31. 12. 2025 ve výši 7 688 459 tis. Kč (2024 – 9 843 277 tis. Kč) jsou tvořeny převážně úvěry a zápůjčkami se splatností do 1 roku.

Na pohledávku za společností Abalex s.r.o. byla k 31.12.2025 vytvořena opravná položka ve výši 143 211 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 0 tis. Kč). Pohledávka je ke dni závěrky po splatnosti a byl zahájen výkon zástavních práv. V roce 2026 Společnost nadále pokračuje v aktivním vymáhání této pohledávky.

Zbýlá část jiných krátkodobých pohledávek ve výši 712 tis. Kč je tvořena pohledávkou za poplatek za rezervaci nevyčerpané části úvěrového rámce.

Přehled jednotlivých úvěrů a zápůjček

(v tis. Kč, v brutto výši)

	K 31. 12. 2025	K 31. 12. 2024
Poskytnuté úvěry a zápůjčky - krátkodobé	7 904 771	9 843 277
Poskytnuté úvěry a zápůjčky - dlouhodobé	6 550 579	4 041 619
Celkem	14 455 350	13 884 896

Společnost v běžném období poskytla svým klientům celkem 16 krátkodobých zápůjček/úvěrů a 22 dlouhodobých úvěrů (zasmluvněných v běžném účetním období nebo v minulém účetním období).

V minulém účetním období (1. 1. 2024 – 31. 12. 2024) se jednalo o 18 krátkodobých úvěrů/zápůjček a 12 dlouhodobých úvěrů.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31. 12. 2025 činí v netto hodnotě 2 256 tis. Kč (k 31. 12. 2024 – 171 tis. Kč). Na pohledávky po splatnosti byla vytvořena opravná položka ve výši 2 141 tis. Kč (2024 – 0 tis. Kč).

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Společnost eviduje k 31. 12. 2025 ostatní krátkodobý finanční majetek v tržní hodnotě ve výši 4 046 815 tis. Kč (k 31. 12. 2024 - 884 084 tis. Kč). Jedná se o držbu 28 000 tis. kusů investičních akcií třídy A českého fondu BHP HOTELS SICAV a.s. Tržní hodnota 1 ks cenného papíru je k rozvahovému dni 1,4889 Eur. Výnos za rok 2025 činí 126 670 tis. Kč (k 31. 12. 2024 ve výši 191 784 tis. Kč).

Společnost v roce 2025 pořídila 84 431 tis. kusů investičních akcií třídy A českého fondu CEERE Opportunity SICAV a.s. Tržní hodnota 1 ks cenného papíru je k rozvahovému dni 0,5532 Eur. Náklad za rok 2025 činí 387 620 tis. Kč.

Společnost v roce 2025 dále pořídila 59 636 tis. kusů investičních akcií třídy A českého fondu QH Letting SICAV a.s. Tržní hodnota 1 ks cenného papíru je k rozvahovému dni 1,1559 Euro. Výnos za rok 2025 činí 192 772 tis. Kč.

Společnost v roce 2025 pořídila 31 650 ks dluhopisů Europacity Berlín finco s.r.o. v měně CZK ve výši 232 343 tis. Kč. V průběhu roku Společnost nakoupila a následně prodala dluhopisy Europacity Berlín finco s.r.o. i v měně EUR. Celkový výnos z těchto dluhopisů činí 3 914 tis. Kč.

Peněžní prostředky

(v tis. Kč)

	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Pokladna	9	5
Bankovní účty	107 191	382 179
Celkem	107 200	382 184

7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Příjmy příštích období k 31.12.2025 představují naběhlý úrok na vázaném účtu vedeném u J&T BANKY, a.s. ve výši 236 tis. Kč (k 31.12.2024 – 242 tis. Kč).

8. VLASTNÍ KAPITÁL

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025			
2 akcie na jméno o nominální hodnotě 1 000 000 Kč	2 000	--	2 000
Zůstatek k 31.12.2025	2 000	--	2 000

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024			
2 akcie na jméno o nominální hodnotě 1 000 000 Kč	2 000	--	2 000
Zůstatek k 31.12.2024	2 000	--	2 000

Navrhované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období

(v tis. Kč)

Zisk běžného období k 31. 12. 2025	162 235
Převod do nerozděleného zisku minulých let	162 235

(v tis. Kč)

Zisk běžného období k 31. 12. 2024	438 003
Převod do nerozděleného zisku minulých let na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 18.6.2025	438 003

Pohyby na účtu Kapitálové fondy

(v tis. Kč)

Zůstatek k 1. 1. 2025	1 112 091
Vklad mimo základní kapitál	6 125 121
Zpětná výplata příplatku mimo ZK	-2 410 217
Změna ocenění realizovatelných cenných papírů	-117 092
Změna ocenění zajišťovacích derivátů	0
Zůstatek k 31. 12. 2025	4 709 907

(v tis. Kč)

Zůstatek k 1. 1. 2024	1 704 801
Vklad mimo základní kapitál	0
Zpětná výplata příplatku mimo ZK	-634 375
Změna ocenění realizovatelných cenných papírů	51 130
Změna ocenění zajišťovacích derivátů	-9 465
Zůstatek k 31. 12. 2024	1 112 091

Složení Kapitálových fondů

(v tis. Kč)

Vklad mimo základní kapitál	4 826 858
Přecenění cizoměnové majetkové účasti v URE HOLDING LTD a přecenění perpetuitních certifikátů Banka CREDITAS a.s.	-76 533
Zajišťovací derivát (zajištění budoucích peněžních toků z prodeje majetkové účasti URE HOLDING LTD)	-40 418
Zůstatek k 31. 12. 2025	4 709 907

(v tis. Kč)

Vklad mimo základní kapitál	1 111 950
Přecenění cizoměnové majetkové účasti v URE HOLDING LTD	40 559
Zajišťovací derivát (zajištění budoucích peněžních toků z prodeje majetkové účasti URE HOLDING LTD)	-40 418
Zůstatek k 31. 12. 2024	1 112 091

Pohyby na účtech nerozděleného zisku

(v tis. Kč)

Zůstatek k 1.1.2025	660 679
Převod zisku/ztráty minulého období	438 002
Zůstatek k 31.12.2025	1 098 681
Zůstatek k 1.1.2024	616 793
Převod zisku/ztráty minulého období	43 886
Zůstatek k 31.12.2024	660 679

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

(v tis. Kč)

Doba splatnosti	K 31. 12. 2025	K 31. 12. 2024
Do 1 roku	0	10 294 053
1-5 let	12 813 415	2 536 581
Celkem	12 813 415	12 830 634

Společnost eviduje dva přijaté dlouhodobé úvěry. Tyto úvěry poskytla společnost J&T FINANCE GROUP SE, která je ovládající osobou Společnosti. Úvěry byly poskytnuty v měně EUR (409 067 tis. Eur), úročen sazbou 5,82% a v měně CZK (2 895 591 tis. Kč), úročen sazbou 7,2%. Splatnost obou úvěrů je 31.12.2030. V minulém období se jednalo o dva dlouhodobé úvěry v měně EUR (92 349 tis. Eur) a v měně CZK (210 781 tis. Kč) taktéž od společnosti J&T FINANCE GROUP SE. Oba úvěry mají sjednané úvěrové rámce (viz bod 14).

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 4 779 tis. Kč (2024 – 1 139 tis. Kč). Žádné závazky nejsou po splatnosti.

Společnosti k 31.12.2025 nevykazuje žádné krátkodobé závazky vůči ovládané nebo ovládající osobě od mateřské společnosti J&T FINANCE GROUP SE (viz bod 9) (k 31. 12. 2024 ve výši 10 294 053 tis. Kč). Splatnost úvěrů byla prodloužena nad 1 rok a vykazují se v dlouhodobých závazcích.

K 31.12.2024 zde byla vykazována záporná reálná hodnota otevřeného derivátu ve výši 5 825 tis. Kč vůči společnosti J&T FINANCE GROUP SE. K 31.12.2025 Společnost nevykazuje otevřený derivát.

Společnost eviduje k 31. 12. 2025 15 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení. (k 31. 12. 2024 ve výši 10 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní zahrnují především dohad na audit Společnosti za rok 2025 ve výši 617 tis. Kč (k 31. 12. 2024 ve výši 617 tis. Kč) a další provozní náklady společnosti k 31.12.2025 ve výši 1 486 tis. Kč (k 31.12.2024 ve výši 102 tis. Kč).

11. POLOŽKY ČASOVÉHO ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období ve výši 4 tis. Kč (k 31. 12. 2024 ve výši 4 246 tis. Kč) zahrnují především budoucí vyrovnání závazků (notářské služby, poštovné) a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Rozdíl je způsoben především včasným vyfakturováním nákladů za služby.

Výnosy příštích období ve výši 249 003 tis. Kč (k 31. 12. 2024 ve výši 234 989 tis. Kč) zahrnují časově rozlišené výnosy na další období, týkající se poplatků za poskytnutí úvěrů a především zaplacené částky za prodej podílu UREH Holding ve výši 234 170 tis. Kč, kdy v době sestavení ÚZ nebyly právně předány akcie společnosti URE HOLDING LIMITED (viz bod 0).

12. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu se společností J&T FINANCE GROUP SE a se společností J&T BANKA, a.s. K 31. 12. 2025 Společnost neměla uzavřené žádné deriváty. K 31. 12. 2024 Společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v Závazcích – ovládaná nebo ovládající osoba.

(v tis. Kč)

Termínovaný obchod vykázaný na Jiných pohledávkách/závazcích	Datum splatnosti	Nominální hodnota k 31.12.2024	Reálná hodnota k 31.12.2024
Forwardový prodej EUR/CZK	31.1.2025	50 000 TEUR	-5 825

Společnost k 31.12.2025 nevykazuje žádné zajišťovací deriváty. V průběhu roku 2024 byl zajišťovací derivát ukončen, vzhledem ke sjednání finálního výnosu za UREH Holding.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila daň následovně:

(v tis. Kč)

	2025	2024
Zisk (Ztráta) před zdaněním	265 392	508 203
Nezdanitelné výnosy	-2 968 412	-390 434
Neodečitatelné náklady	3 212 354	231 719
Zdanitelný příjem	509 334	349 488
Sazba daně z příjmu	21 %	21 %
Daň	106 960	73 392
Uhrazené zálohy	-69 942	-75 969
Nedoplatek/přeplatek na dani	37 018	-2 577

Společnost k 31.12.2024, vzhledem k vyšším zaplaceným zálohám oproti rezervě na daň z příjmů, vykazuje pohledávku na dani z příjmů v aktivech na řádku Stát - daňové pohledávky. Společnost k 31.12.2025 vykazuje závazek na dani z příjmů v pasivech na řádku – Rezerva na daň z příjmů ve výši 37 018 tis. Kč.

Společnost k 31. 12. 2025 vykazuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 12 278 tis. Kč, odložená daňová pohledávka se týká přecenění zajišťovacího derivátu a přecenění perpetuitních certifikátů. K 31. 12. 2024 Společnost vykazovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 8 488 tis. Kč z titulu přecenění zajišťovacího derivátu.

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 0 byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2024 – 21%).

14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost k 31. 12. 2025 přijala úvěrové přísliby ve výši 4 461 074 tis. Kč (k 31. 12. 2024 – 2 903 887 tis. Kč) k přijatým úvěrům.

Společnost k 31. 12. 2025 přijala zástavy k poskytnutým úvěrům ve výši 1 779 542 tis. Kč (k 31. 12. 2024 – 1 581 100 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2025 neevidovala v podrozvaze nominální hodnotu měnových forwardů. K 31.12.2024 evidovala na pohledávkách (k 31. 12. 2024 – 1 257 270 tis. Kč) a na závazcích (k 31. 12. 2024 – 1 259 250 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala poskytnuté přísliby ve výši 538 222 tis. Kč k poskytnutým úvěrům (k 31. 12. 2024 – 79 492 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala perpetuitní certifikáty a dluhopisy předané do úschovy v J&T Bance ve výši 814 223 tis. Kč. (k 31. 12. 2024 – 0 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala postoupené pohledávky od společnosti 365.bank, a.s. v nominální hodnotě ve výši 430 807 tis. Kč. (k 31. 12. 2024 – 0 tis. Kč).

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala ostatní přijaté záruky a ručení za společností J&T FINANCE GROUP SE týkající se postoupení pohledávek od společnosti 365.bank, a.s. ve výši 234 879 tis. Kč. (k 31. 12. 2024 – 0 tis. Kč).

15. VÝNOSY

Výnosové úroky a podobné výnosy

(v tis. Kč)

	Rok	Tržby v tuzemsku	Evropa	Celkem
Výnosové úroky	2025	339 384	818 639	1 158 023
Výnosové úroky	2024	151 798	714 320	866 118
Ostatní finanční výnosy	2025	1 061 117	951	1 062 068
Ostatní finanční výnosy	2024	442 374	0	442 374
Celkem	2025	1 400 501	819 590	2 220 091
Celkem	2024	594 172	714 320	1 308 492

Výnosové úroky představují úroky z poskytnutých půjček.

Ostatní finanční výnosy představují kurzové zisky, výnosy z poplatků, výnosy z přecenění cenných papírů a zisky z derivátů k obchodování.

Ostatní provozní výnosy

(v tis. Kč)

	2025	2024
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	2 414	7 110
Ostatní výnosy	1 050	767 683*
Celkem	3 464	774 793

* Ostatní výnosy za rok 2024 představují zejména výnosy z prodeje pohledávek společnosti J&T Private Investments II B.V., která koupila pohledávku společnosti SIMFAX TRADING LIMITED. S tím souvisejí jiné provozní náklady.

Dále ostatní provozní výnosy zahrnují především výnosy z přefakturace právních služeb a ostatní poplatky, souvisejících se zajištěním úvěru.

Výnosy z podílů – Ostatní výnosy z podílů

V roce 2025 Společnost neeviduje tento druh tržeb.

V roce 2024 Společnost prodala podíly společností JTH Vision s.r.o. a JTH Letňany. Společnosti odkoupila společnost CRE Opportunities, a.s. Zisk z tohoto prodeje byl 198 650 tis. Kč. S tím souvisejí Náklady vynaložené na prodané podíly ve výši 33 451 tis. Kč.

16. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s definicí čistého obratu vykázala Společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2025 obrat ve výši 1 158 023 tis. Kč, což představuje výnosové úroky z poskytnutých půjček v souladu s obchodním modelem společnosti (k 31.12.2024 ve výši 866 118 tis. Kč).

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů

(v tis. Kč)

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady*	
	2025	2024	2025	2024
Zaměstnanci	--	--	--	--
Členové řídicích orgánů*	3	2	340	275
Členové kontrolních orgánů*	2	2	72	72
Členové správních orgánů*	--	--	--	--
Celkem	4	4	412	347

* Mzdové náklady u členů řídicích a kontrolních orgánů představují odměny členům těchto orgánů z důvodů jejich funkce.

Společnosti nevznikly do 31. 12. 2025, ani k 31. 12. 2024 žádné penzijní závazky vůči bývalým členům řídicích, kontrolních a správních orgánů.

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Transakce se spřízněnými stranami

(v tis. Kč)

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky (+)/Závazky (-)	
	Výnosy (+)/Náklady (-)			
	2025	2024	2025	2024
Operace s deriváty				
Ostatní podniky ve skupině	-214	-50 386	0	-
Ovládaná nebo ovládající osoba	99 879	-18 475	0	-5 825
Nákupy zboží a služeb				
Ostatní podniky ve skupině	208 208	44 667	2 878 399	3 608 913
Závazky				
Ovládaná nebo ovládající osoba	-729 519	-573 864	-12 814 036	-12 830 635

Operace s deriváty zahrnovaly deriváty s J&T Bankou a se společností J&T FINANCE GROUP SE na krytí měnového rizika a související přecenění na reálnou hodnotu. Během roku 2025 byly deriváty vypořádány.

Pohledávky a závazky z nákupů zboží a služeb zahrnují převážně peněžní zůstatky na bankovních účtech u J&T Banky, úvěr společnosti TERLIZ MANAGEMENT LIMITED, Colorizo Investment, a.s., CRE Opportunities a.s. a GLOBDATA a.s.

Závazky jsou tvořeny převážně úvěry od společnosti J&T FINANCE GROUP SE za účelem financování provozní činnosti Společnosti a s tím souvisejících úrokových nákladů.

Společnost využívá služeb od spřízněných stran v rámci běžné obchodní činnosti podniku. Všechny významné transakce se spřízněnými osobami byly uskutečněny za běžných tržních podmínek.

V roce 2025 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly Společnosti.

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**Služby**

(v tis. Kč)

	2025	2024
Nájemné a správa budov	37	37
Audit	1 031	1 138
Vedení účetnictví	1 780	1 774
Administrace	2 240	1 144
Mzdová agenda	25	22
Daňové poradenství	409	289
Právní služby	209	0
Notářské služby	21	15
Transakčně projektové poradenství	5 141	4 469
Ostatní*	324	4 012
Celkem	11 217	12 900

* Ostatní náklady představují převážně poštovné, náklady na reprezentaci a nedaňové náklady.

Jiné provozní náklady

(v tis. Kč)

	2025	2024
Ostatní pokuty a penále	0	1
Odpis pohledávky za klientem	0	0
Ostatní náklady*	814	767 686
Celkem	814	767 687

*Ostatní náklady za rok 2024 představují zejména náklady z prodeje pohledávek společnosti J&T Private Investments II B.V., která koupila pohledávku společnosti SIMFAX TRADING LIMITED. S tím souvisejí Jiné provozní výnosy viz bod 15.

Dále ostatní provozní náklady zahrnují náklady z přefakturace právních služeb, souvisejících se zajištěním úvěru.

Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba

Nákladové úroky k 31. 12. 2025 ve výši 728 897 tis. Kč (k 31. 12. 2024 ve výši 573 730 tis. Kč) představují úroky z přijatých půjček od společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

Ostatní finanční náklady

(v tis. Kč)

	2025	2024
Kurzové rozdíly	523 323	133 059
Přecenění CP a dluhopisů	527 172	0
Deriváty	4 067	107 126
Ostatní náklady*	513	1
Celkem	1 055 075	240 186

*Ostatní náklady představují bankovní poplatky a poplatky za participace.

Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku představují prodej investičních akcií QH Letting SICAV a.s. a CEERE Opportunity SICAV a.s. ve výši 2 425 900 tis. Kč a prodej dluhopisů Europacity Berlín Finco s.r.o. ve výši 541 970 tis. Kč.

Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem

Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem souvisí s výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku a prodejem investičních akcií QH Letting SICAV a.s., CEERE Opportunity SICAV a.s. ve výši 2 425 900 tis. Kč a prodej dluhopisů Europacity Berlín Finco s.r.o. ve výši 541 970 tis. Kč.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost se rozhodla, v souladu s kritérii obsaženými v české právní úpravě a vyhodnocením primárního ekonomického prostředí, pro vykazování ve funkční měně EUR a to s účinností od 01.01.2026.

Sestaveno dne 19. 06. 2026



Ing. Sylva Králíčková
člen představenstva



Ing. Jozef Kovács
člen představenstva

IV. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti J&T Mezzanine, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti J&T Mezzanine, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu 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 aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 jsme na Společnosti nezávislí a 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.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš 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 byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace 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.

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 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

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



Artem Žiganov, statutární auditor
evidenční č. 2613

19. června 2026
Praha, Česká republika

III. 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 Mezzanine, a.s.

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

Zprávu vypracovalo představenstvo společnosti J&T Mezzanine, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, IČO: 066 05 991, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 23005 (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 ovládní.

1.1

Představenstvu 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

Představenstvu 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 společnosti:

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

1.3

Představenstvu 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. nepřímou 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 XI., s.r.o.**
IČO: 099 20 021, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
- ❖ **J&T Global Finance XII., s.r.o. v likvidácii**
IČO: 53 546 229, se sídlem Dvořákovo nábrežie 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 nábrežie 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 nábrežie 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, Kyprská 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, Kyprská 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 nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská 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 nábrežie 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 Pouzdřany, 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 Pouzdřany, 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 Janáčkovu nábreží 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 nábrežie 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 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

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

IČO: 31 340 890, se sídlem Dvořákovo nábrežie 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 nábrežie 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **Cards&Co, a. s.**
IČO: 51 960 761, se sídlem Dvořákovo nábrežie 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 nábrežie 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **365.fintech, a.s.**
IČO: 51 301 547, se sídlem Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika

1.4

Představenstvu 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 nábrežie 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 poskytování úvěrů.

1.6

Způsob a prostředky ovládání

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

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 poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 14.10.2025 mezi Společností a J&T FINANCE GROUP SE jako akcionářem byl poskytnutý příplatek mimo základní kapitál ve výši 2,73 mld. CZK.

Na základě dohody o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 1.9.2025 mezi Společností a J&T FINANCE GROUP SE jako akcionářem byl poskytnutý příplatek mimo základní kapitál až do výše 1,05 mld. CZK.

Na základě Facility Agreement ze dne 1.9.2025 mezi Společností jako dlužníkem a J&T FINANCE GROUP SE jako věřitelem byl poskytnutý úvěr Společnosti ve výši 700 mil. EUR.

Na základě dohody o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 25.8.2025 mezi Společností a J&T FINANCE GROUP SE jako akcionářem byl poskytnutý příplatek mimo základní kapitál ve výši 2,69 mld. CZK.

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 365.bank, a.s.:

- *Zmluva o postúpení práv č. 005/21/550088,033/19/060388 a 057/18/060388*
- *Zmluva o postúpení pohľadávok č. 005/21/550088,033/19/060388 a 057/18/060388*
- *Zmluva o postúpení práv č. 046/18/550088 a 062/21/550088*
- *Zmluva o postúpení pohľadávok č. 046/18/550088 a 062/21/550088*
- *Zmluva o postúpení práv č. 008/24/550088*
- *Zmluva o postúpení pohľadávky č. 008/24/550088*
- *Zmluva o postúpení práv č. 021/20/550088*
- *Zmluva o postúpení pohľadávky č. 021/20/550088*
- *Zmluva o postúpení práv č. 0042/19/550088*
- *Zmluva o postúpení pohľadávky č. 042/19/550088*

Smlouvy mezi Společností a Amista investiční společnost, a.s.:

- *Rámcová smlouva o vydání a zpětném odkupu cenných papírů*
- *Rámcová smlouva o vydání a zpětném odkupu cenných papírů*

Smlouvy mezi Společností a Colorizo Investment, a.s.:

- *Facility agreement*

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

- *Smlouva o běžném účtu*
- *Smlouva o poskytování služeb Internetového bankovníctví*
- *Smlouva o běžném účtu*
- *Rámcová smlouva o obchodování na finančním trhu*
- *Smlouva o běžném účtu*
- *Smlouva o poskytování služeb (outsourcingu)*
- *Smlouva o podřízenosti*
- *Master Funded Participation Agreement*
- *Komisionářská smlouva*
- *Smlouva o poskytování služby Cash pooling*
- *Smlouva o nájmu bezpečnostní schránky*
- *Smlouva o převodu akcií fondu*
- *Smlouva o poskytování bankovních služeb pro právnické osoby a podnikatele*

Smlouvy mezi Společností a J&T BANKA, d.d.:

- *Master Funded Participation Agreement*

Smlouvy mezi Společností a J&T FINANCE GROUP SE:

- *Smlouva o úvěru č. 05/JTFG SE/2018*
- *Smlouva o úvěru č. 07/JTFG SE/2018*
- *Smlouva o úvěru č. 16/JTFG SE/2021*
- *Smlouva o úvěru č. 21/JTFG SE/2022*
- *Smlouva o úvěru č. 23/JTFG SE/2022*
- *Smlouva o úvěru č. 24/JTFG SE/2024*
- *Smlouva o úvěru č. 25/JTFG SE/2024*
- *Smlouva o úvěru č. 26/JTFG SE/2025*
- *Facility Agreement*
- *Smlouva o poskytování služeb (Outsourcingu)*
- *Rámcová smlouva o obchodování na finančním trhu*
- *Dohoda o vzájemném vypořádání peněžitých pohledávek a závazků*
- *Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti*
- *Dohoda o částečném započtení vzájemných peněžitých pohledávek*
- *Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti*
- *Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti*
- *Dohoda o započtení vzájemných peněžitých pohledávek*

Smlouvy mezi Společností a J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED:

- *Agreement on Pledge of Shareholding Interest*

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

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

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.

Představenstvo Společnosti, po zhodnocení úlohy Společnosti vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou, konstatuje, 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.

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že při získávání a ověřování informací pro účely této zprávy o vztazích vyvinulo odpovídající úsilí. Závěry, k nimž dospělo, byly formulovány po důkladném zvážení získaných dostupných informací, přičemž veškeré údaje uvedené v této zprávě o vztazích považuje za správné a úplné.

V Praze dne 31.3.2026



Ing. Sylva Králíčková
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.

Ing. Jozef Kovács
člen představenstva
J&T Mezzanine, a.s.