

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

**Výroční zpráva za období končící  
31. prosincem 2020**

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

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020**

### **OBSAH**

- I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY**
- II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2020**
- III. ZPRÁVA AUDITORA**
- IV. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**



manažera. V současné době působí ve společnosti J&T FINANCE GROUP SE na pozici Finančního manažera a ve společnosti J&T BANKA, a.s. je členem výkonného výboru. Dále je jednatelem společností J&T Global Finance VI., s.r.o. v likvidácii, J&T Global Finance IX., s.r.o., J&T Global Finance X., s.r.o. a Společnosti a členem představenstva společností Equity Holding, a.s. a J&T Mezzanine, a.s.

Způsob jednání za Společnost: Společnost zastupuje každý z jednatelů samostatně.

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, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 275 92 502 (dále „**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.justice.cz](http://www.justice.cz), ve sbírce listin společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

#### Vlastnická struktura:

Jediným společníkem Společnosti k 31. prosinci 2020 je:

	Vklad do základního kapitálu	Podíl na základním kapitálu	Hlasovací práva
	v tis. Kč	%	%
J&T INTEGRIS GROUP LIMITED, 11 Kyriakou Matsi, NIKIS CENTER, 3rd Floor, office 301, P.C. 1082, Nikósie, Kypr	200	100	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Kvalifikovaná účast:

Jediným společníkem Společnosti je **J&T INTEGRIS GROUP LIMITED**.

Nepřímou kvalifikovanou účast na základním kapitálu Společnosti má společnost J&T FINANCE GROUP SE, která je jediným společníkem společnosti J&T INTEGRIS GROUP LIMITED.

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 45,05 %. Žádný další subjekt nedrží přímou, nebo nepřímou kvalifikovanou účast na Společnosti.

#### Údaje o činnosti Společnosti:

Společnost vznikla za účelem vydání cenných papírů - dluhopisů JTFG VIII 4,00/22, ISIN CZ0003516882 s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 3 240 mil. Kč (s možností navýšení objemu nejvýše o 50 % z předpokládaného objemu), o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu ve výši 3 mil. Kč, splatných v roce 2022 (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 18. července 2017. Centrální depozitář cenných papírů ČR, a.s. přidělil Dluhopisům kód ISIN CZ0003516882. Dne 18. července 2017 bylo v rámci primárního úpisu vydáno 267 kusů Dluhopisů a následně ke dni 24. července 2017 došlo k vydání zbývajících 813 kusů, tj.

k 24. červenci 2017 byla úspěšně vydána celá emise Dluhopisů, tj. byly upsány Dluhopisy Emitenta o celkové jmenovité hodnotě 3 240 mil. Kč.

Výplata úrokových výnosů z Dluhopisů je půlročně vždy k 18. lednu a 18. červenci daného kalendářního roku. Společnost J&T FINANCE GROUP SE poskytla na základě Smlouvy o poskytnutí ručení ze dne 18. července 2017 držitelům Dluhopisů ručení v plné výši.

Finanční prostředky získané z emise Dluhopisů byly použity na poskytnutí dlouhodobého úvěru společnosti J&T FINANCE GROUP SE, s úrokem 5,165 % p.a. a splatností 18. července 2022. Celková brutto hodnota poskytnutého úvěru, včetně naběhlých úroků, k 31. prosinci 2020 je ve výši 3 282 mil. Kč.

Společnost je finančně závislá na své nepřímo 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 z poskytnutého úvěru.

V průběhu účetního období 2020 vykonávala Společnost aktivity spojené s činností emitenta cenných papírů.

Pandemie COVID-19 a opatření, která měla zamezit jejímu šíření, negativně ovlivnily ekonomické prostředí a způsobily značnou disrupci a volatilitu na finančních trzích. Dopady pandemie se projevily v poklesu hrubého domácího produktu, zaměstnanosti, zhoršení platební schopnosti dlužníků a z nich vyplývajících zvýšených očekávaných úvěrových ztrátách. Na činnost Společnosti v roce 2020 neměla pandemie COVID-19 významný vliv. Společnost bude nadále monitorovat a vyhodnocovat situaci spjatou s pandemií COVID-19.

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 2020**

Výsledkem hospodaření Společnosti za účetní období 2020 je ztráta ve výši 12 589 tis. Kč, která se skládá z čistého úrokového výnosu ve výši 19 245 tis. Kč a ostatních nákladů ve výši 31 834 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 2021 bude Společnost usilovat o dosažení 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. Společnost očekává kladný hospodářský výsledek, který bude vykázáný zejména z titulu kladné úrokové marže.

#### **Údaje o organizačních složkách**

Společnost v roce 2020 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 2020 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 2020 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

### **Čestné prohlášení**

Jednatelé 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.

### **Prohlášení 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, ručitelích 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.viii.jtglobalfinance.com](http://www.viii.jtglobalfinance.com).

Pravomoci jednotlivých orgánů Společnosti jsou uvedeny v zakladatelské listině Společnosti, dostupné ve sbírce listin Obchodního rejstříku ČR:

#### **A) Valná hromada (jediný společník)**

- a) rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě jiných právních skutečností;
- b) jmenování 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, a to na období jednoho roku.

#### **B) Jednatelé:**

- 1) Statutárním orgánem společnosti jsou dva jednatelé.
- 2) Společnost zastupuje každý z jednatelů samostatně.
- 3) Podepisování za společnosti se děje tak, že k předepsané nebo předtištěné obchodní firmě společnosti připojí jednatelé svůj podpis.

- 4) Jednatelům přísluší obchodní vedení společnosti, včetně i rozhodování o umístění adresy sídla společnosti.

#### **Plnění kodexu řízení a správy společnosti**

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 2020:

- Ing. Jakub Kovář (předseda výboru pro audit)
- Ing. Rudolf Černý
- Ing. Michal Kubeš

#### **Koneční uživatelé výhod**

<b>Konečný uživatel výhod</b>	<b>Podíl v %</b>	<b>Sídlo</b>
Ing. Jozef Tkáč	45,05	Júlová 10941/32, 831 01 Bratislava – Nové Mesto, Slovenská republika
Ing. Ivan Jakobovič	45,05	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

V Praze, dne 3.6.2021

Ing. Roman Florián  
jednatel

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2020



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

**Účetní závěrka  
k 31. prosinci 2020**

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

## Obsah

<b>Výkaz o úplném výsledku</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 k účetní závěrce</b>	<b>6</b>
1. Všeobecné informace	6
2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky	7
3. Významné účetní postupy	10
4. Stanovení reálné hodnoty	14
5. Peníze	15
6. Poskytnuté úvěry	15
7. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	16
8. Vlastní kapitál	17
9. Vydané dluhopisy	17
10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	19
11. Daň z příjmů	19
12. Výnosové a nákladové úroky	20
13. Provozní a ostatní náklady	20
14. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací	21
15. Spřízněné osoby	25
16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	27
17. Následné události	27

## Výkaz o úplném výsledku

Za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Za období od 1.1.2019 do 31.12.2019
Výnosové úroky	12	164 216	164 216
Nákladové úroky	12	(144 971)	(143 910)
<b>Čistý úrokový výnos</b>		<b>19 245</b>	<b>20 306</b>
Tvorba opravné položky	6,13	(13 695)	(710)
Ostatní finanční náklady	13	(17 042)	(16 823)
Ostatní provozní náklady	13	(1 097)	(1 038)
<b>Zisk/(ztráta) před zdaněním daní z příjmů</b>		<b>(12 589)</b>	<b>1 735</b>
Náklady na splatnou daň z příjmů	11	245	394
Náklady na odloženou daň	11	(117)	85
<b>Zisk/(ztráta) za období</b>		<b>(12 717)</b>	<b>1 256</b>
<b>Hospodářský výsledek celkem připadající:</b>			
Vlastníkům ovládající společnosti		(12 717)	1 256
Nekontrolním podílům		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období</b>		<b>(12 717)</b>	<b>1 256</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:</b>			
Vlastníkům ovládající společnosti		(12 717)	1 256
Nekontrolním podílům		-	-

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Účetní závěrka J&T Global Finance VIII., s.r.o. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

## Výkaz o finanční pozici

**K 31. prosinci 2020**

*v tisících Kč*

	Bod přílohy	K 31.12.2020	K 31.12.2019
<b>Aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	6, 14	3 163 579	3 197 552
<i>z toho vůči konečné mateřské společnosti</i>		<i>3 163 579</i>	<i>3 197 552</i>
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 163 579</b>	<b>3 197 552</b>
Poskytnuté úvěry	6, 14	102 770	66 276
<i>z toho vůči konečné mateřské společnosti</i>		<i>102 770</i>	<i>66 276</i>
Pohledávky z obchodních vztahů	7	8	8
Daňové pohledávky	11	49	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5	16	21
Časové rozlišení aktivní	7	2 127	2 127
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>104 970</b>	<b>68 432</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 268 549</b>	<b>3 265 984</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8	200	200
Nerozdělený zisk/ztráta	8	(9 989)	2 728
<i>z toho zisk/ztráta za účetní období</i>		<i>(12 717)</i>	<i>1 256</i>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>(9 789)</b>	<b>2 928</b>
<b>Závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9, 14	3 167 842	3 167 842
Odložený daňový závazek	11	204	321
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>3 168 046</b>	<b>3 168 163</b>
Vydané dluhopisy	9,14	106 531	91 161
Závazky z obchodních vztahů	10	3 761	3 667
Daňové závazky	11	-	65
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>110 292</b>	<b>94 893</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>3 278 338</b>	<b>3 263 056</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>3 268 549</b>	<b>3 265 984</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

K 31. prosinci 2020  
v tisících Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta za minulé období	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1. lednu 2019</b>	<b>200</b>	<b>1 472</b>	<b>1 672</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek:</b>			
Výsledek hospodaření	-	1 256	1 256
<b>Ostatní úplný hospodářský výsledek</b>	-	-	-
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	<b>200</b>	<b>2 728</b>	<b>2 928</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek:</b>			
Výsledek hospodaření	-	(12 717)	(12 717)
<b>Ostatní úplný hospodářský výsledek</b>	-	-	-
<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	<b>200</b>	<b>(9 989)</b>	<b>(9 789)</b>

Vlastní kapitál ve výši (9 789) tis. Kč připadá vlastníkům ovládající společnosti.

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz o peněžních tocích

k 31. prosinci 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Za období od 1.1.2019 do 31.12.2019
<b>PROVOZNÍ ČINNOST</b>			
Zisk / (ztráta) za účetní období před zdaněním		(12 589)	1 735
Úpravy o:			
Změna stavu rezerv a opravných položek	6, 13	13 695	710
Čisté úrokové náklady/výnosy	12	(19 245)	(20 306)
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	7	-	(183)
Změna stavu závazků z obchodních vztahů	10	93	(108)
Zaplacená daň z příjmů	11	(359)	(548)
Přijaté úroky	6, 12	148 000	148 264
Vyplacené úroky	9, 12	(129 600)	(129 600)
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>(5)</b>	<b>36</b>
<b>FINANČNÍ ČINNOST</b>			
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5	(5)	36
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b>		<b>21</b>	<b>57</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>		<b>16</b>	<b>21</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Příloha k účetní závěrce

### 1. Všeobecné informace

J&T Global Finance VIII., s.r.o. ("Společnost") vznikla 1. května 2017 zapsáním do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 275446 vedenou u Městského soudu v Praze, IČO společnosti je 060 62 831.

Hlavní činností Společnosti je správa vlastního majetku. Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž celý výtěžek z emise dluhopisů použila na poskytnutí financování společnosti J&T FINANCE GROUP SE (dále „JTFG“), která je konečnou mateřskou společností Společnosti a zároveň ručitelem emise dluhopisů.

Hospodářský rok je shodný s kalendářním rokem. Účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020. Účetní závěrka za minulý účetní období byla sestavena za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

Na činnost Společnosti v roce 2020 neměla pandemie COVID-19 významný vliv. Společnost bude nadále monitorovat a vyhodnocovat situaci spjatou s pandemií COVID-19.

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*

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

#### *Jediným společníkem Společnosti k 31. prosinci 2020 je:*

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

Jediným společníkem, společnost J&T INTEGRIS GROUP LIMITED (dále „JTIGL“), je akciová společnost se sídlem 11 Kyriakou Matsi, NIKIS CENTER, 3rd Floor, office 301, P.C. 1082, Nikózie, Kyperská republika.

#### *Akcionáři J&T Integris Group Limited k 31. prosinci 2020 jsou:*

	Podíl na základním kapitálu		Hlasovací práva	
		%		%
J&T FINANCE GROUP SE		100		100
<b>Celkem</b>		<b>100</b>		<b>100</b>

*Organizační struktura:*

Společnost je součástí konsolidačního celku JTFG. Informace týkající se založení mateřské společnosti J&T FINANCE GROUP SE a její akcionářské struktury byly zveřejněny v konsolidované účetní závěrce společnosti J&T FINANCE GROUP SE za účetní období 2020.

*Složení statutárního orgánu k 31. prosinci 2020:*

- Ing. Jan Kotek (jednatel)
- Ing. Roman Florián (jednatel)

## **2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky**

### **(a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly**

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC - společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v roční účetní závěrce za rok 2019. V průběhu roku 2020 nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

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

### **(b) Změny v účetních pravidlech**

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností**

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2020, a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

- Nový Koncepční rámec účetního výkaznictví založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Společnosti, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Společnosti. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování).
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace upravující definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.
- Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby upravující definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost



novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování nazvaná Interest Rate Benchmark Reform je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Společnosti.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2021 odložená novelizací z června 2020 na 1.1.2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci Společnosti neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 odložená novelizací z července 2020 na 1.1.2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.

- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Společnost není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.
- V červnu 2020 byly vydány novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Společnost nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy nazvaná Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU**

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017 včetně uvážení novelizace z června 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1.1.2023))
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1.1.2023)
- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydané v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 a IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 (vydaná v srpnu 2020 s účinností od 1.1.2021)

#### **(c) Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty**

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

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

**(d) 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 kdy rovnají příslušným skutečným hodnotám.

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

- Bod 6 – Poskytnuté úvěry
- Bod 9 – Vydané dluhopisy
- Bod 14 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

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

**(e) Vykazování podle segmentů**

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

**3. Významné účetní postupy**

**(a) Stanovení obchodního modelu pro finanční nástroje**

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

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

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

- v zůstatkové hodnotě (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 užitků z budoucího cash-flow,
- smluvní podmínky určují přesné parametry peněžních toků jednotlivých plateb jistiny a úroku („solely payments of principal and interest“ – SPPI test).

#### ***Posouzení splnění SPPI testu***

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

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

Společnost bere v úvahu zejména:

- nahodilé události, které by mohly změnit částku či termín peněžního toku,
- podmínky, které mohou upravovat smluvenou úrokovou sazbu, včetně variabilní složky,
- možnost předčasné splatnosti či rozšíření podmínek splatnosti a jejich pravděpodobnost,
- podmínky, které by omezovaly společnosti nároky na peněžní tok z daného aktiva.

#### **(b) Peníze**

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

#### **(c) Nederivátová finanční aktiva**

##### ***i. Klasifikace***

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

## **ii. Prvotní zachycení**

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

## **iii. Oceňování**

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

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

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

## **iv. Odúčtování**

Finanční aktivum se odúčtuje poté, co vyprší smluvní právo na peněžní toky z daného aktiva nebo poté, co je právo na příjem smluvních peněžních toků převedeno v rámci transakce, kde dojde k přenesení v zásadě všech rizik a 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 zůstatkovou hodnotou se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy k rozvahovému dni. Proto společnost zejména sleduje, zda nastala 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 ke zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování. Model snížení hodnoty měří opravné položky na úvěrové ztráty pomocí třífázové metody založené na stupni zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování:

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

#### *Ocenění očekávané úvěrové ztráty*

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

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

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

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

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

#### **(d) Finanční závazky**

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

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

#### **(e) Finanční výnosy a náklady**

##### *i. Finanční výnosy*

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

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

##### *ii. Finanční náklady*

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

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

#### **(f) Daň z příjmů**

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

##### **Splatná daň**

Splatná daň zahrnuje odhad daně (daňový závazek či daňová pohledávka) vypočtený ze zdanitelného zisku či ztráty za běžné období za použití daňových sazeb platných k rozvahovému dni, jakož i veškeré úpravy splatné daně týkající se minulých let. Zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je přitom odlišný od výsledku

hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

#### **Odložená daň**

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

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

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

#### **4. Stanovení reálné hodnoty**

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

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

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

##### **(a) Nederivátová finanční aktiva a závazky**

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

## 5. Peníze

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2020	K 31. prosinci 2019
Běžné účty u bank	16	21
<b>Celkem</b>	<b>16</b>	<b>21</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 2020	K 31. prosinci 2019
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry jiným subjektům než úvěrovým institucím v hrubé výši	3 282 168	3 265 952
Opravné položky k očekávaným ztrátám	(15 819)	(2 124)
<b>Celkem</b>	<b>3 266 349</b>	<b>3 263 828</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>3 163 579</i>	<i>3 197 552</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>102 770</i>	<i>66 276</i>
<b>Celkem</b>	<b>3 266 349</b>	<b>3 263 828</b>

Dlouhodobé finanční nástroje představují jistinu úvěru, jejíž splatnost se odvíjí od splatnosti jistiny dluhopisů, tj. do 18. července 2022, viz také bod 9 – Vydané dluhopisy. Krátkodobé finanční nástroje představují naběhlé úroky k poskytnutému úvěru splatné do jednoho roku.

Nominální úroková sazba, která je fixní, činí 5,165 %. S úvěrem nebyly spojené žádné poplatky, úroky se průběžně splácí, efektivní úroková sazba je proto shodná s nominální úrokovou sazbou.

Mateřské společnosti nebyl přidělen rating.

Podrobné informace o úvěru mateřské společnosti JTFG k 31. prosinci 2020 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Úvěr JTFG	3 179 398	102 770	18.7.2022	5,165	5,165
<b>Celkem</b>	<b>3 179 398</b>	<b>102 770</b>	-	-	-

Údaje k 31. prosinci 2019 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Úvěr JTFG	3 179 398	86 554	18.7.2022	5,165	5,165
<b>Celkem</b>	<b>3 179 398</b>	<b>86 554</b>	-	-	-

Peněžní toky z úvěrů do mateřské společnosti odpovídají peněžním tokům z vydaných dluhopisů.



### Informace o vykázaném znehodnocení (opravné položky)

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

<i>v tisících Kč</i>	<b>Zůstatek k 1.1.2020</b>	<b>Tvorba</b>	<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>
Úvěr JTFG	2 124	13 695	15 819
<b>Celkem</b>	<b>2 124</b>	<b>13 695</b>	<b>15 819</b>

Ve srovnatelném období:

<i>v tisících Kč</i>	<b>Zůstatek k 1.1.2019</b>	<b>Tvorba</b>	<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>
Úvěr JTFG	1 414	710	2 124
<b>Celkem</b>	<b>1 414</b>	<b>710</b>	<b>2 124</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 Fáze 1 („Stage 1“). V průběhu účetního období nedošlo k přesunu mezi jednotlivými úrovněmi, tedy v rámci klasifikací Stage 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 amortizované pořizovací ceně:

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2020</b>		<b>K 31. prosinci 2019</b>	
	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>
Úvěr JTFG	3 266 349	3 266 349	3 263 828	3 263 828
<b>Celkem</b>	<b>3 266 349</b>	<b>3 266 349</b>	<b>3 263 828</b>	<b>3 263 828</b>

Veškeré úročené finanční nástroje vedené v amortizované pořizovací ceně jsou zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – 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 2020 za dlužníkem měla, s přihlédnutím ke snížení o opravnou položku.

## 7. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2020</b>	<b>K 31. prosinci 2019</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	8	8
Daňové pohledávky	49	-
Náklady příštích období	2 127	2 127
<b>Celkem</b>	<b>2 184</b>	<b>2 135</b>
<i>Krátkodobé</i>	2 184	2 135
<b>Celkem</b>	<b>2 184</b>	<b>2 135</b>

Účetní závěrka J&T Global Finance VIII., s.r.o. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

K 31. prosinci 2020 i ve srovnatelném období byly ve lhůtě splatnosti všechny pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva.

O úvěrových rizicích a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným pohledávkám pojednává bod 14 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací.

## 8. Vlastní kapitál

Schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál byl k 31. prosinci 2020, stejně jako ve srovnatelném období, tvořen vkladem kapitálu ve výši 200 tis. Kč.

K 31. prosinci 2020	Podíl v tis. Kč	Vlastnický podíl %	Hlasovací práva %
J&T INTEGRIS GROUP LIMITED	200	100	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

K 31. prosinci 2019	Podíl v tis. Kč	Vlastnický podíl %	Hlasovací práva %
J&T INTEGRIS GROUP LIMITED	200	100	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Na základě Rozhodnutí jediného společníka ze dne 29. června 2020 byl hospodářský výsledek (zisk) za rok 2019 ve výši 1 256 tis. Kč převeden do Nerozdělených zisků Společnosti.

Společnost vykazuje kumulovanou neuhrazenou ztrátu, včetně výsledku hospodaření za běžné období, ve výši 9 989 tis. Kč. Největší položkou, jež zapříčinila ztrátu běžného období, je tvorba opravné položky (viz bod 6 – Poskytnuté úvěry a bod 14 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací).

Vedení Společnosti tento výsledek pokládá pouze za přechodný stav. Současnou vykazovanou ztrátu je plánováno kompenzovat předpokládanými zisky Společnosti v budoucích letech, plynoucí hlavně z kladné úrokové marže. J&T FINANCE GROUP SE (konečná mateřská společnost), která ručí za dluhopisy vydané společností, je připravena zajistit dostatečné zdroje pro budoucí fungování Společnosti. Z těchto důvodů vedení Společnosti neočekává žádné významné nejistoty, které by ohrozily předpoklad neomezeného trvání Společnosti.

## 9. Vydané dluhopisy

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2020	K 31. prosinci 2019
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně	3 274 373	3 259 003
<b>Celkem</b>	<b>3 274 373</b>	<b>3 259 003</b>
<i>Dlouhodobé</i>	3 167 842	3 167 842
<i>Krátkodobé</i>	106 531	91 161
<b>Celkem</b>	<b>3 274 373</b>	<b>3 259 003</b>

Krátkodobé finanční nástroje představují naběhlé úroky k vydaným dluhopisům splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně

Podrobné informace o dluhopisech vydaných k 31. prosinci 2020 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok a transakční náklady	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Dluhopisy J&T Global Finance VIII.	3 240 000	34 373	18.7.2022	4,0	4,5627
<b>Celkem</b>	<b>3 240 000</b>	<b>34 373</b>	-	-	-

Údaje k 31. prosinci 2019 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok a transakční náklady	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Dluhopisy J&T Global Finance VIII.	3 240 000	19 003	18.7.2022	4,0	4,5627
<b>Celkem</b>	<b>3 240 000</b>	<b>19 003</b>	-	-	-

Dluhopisy byly vydány 18. července 2017 v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 3 240 milionů Kč. Jsou kótovány na pražské burze cenných papírů a splatné v roce 2022 (dále také „Dluhopisy 2022“). Dluhopisy 2022 jsou úročeny sazbou 4,0 % p.a., přičemž úrok je splatný dvakrát ročně zpětně k 18. lednu a k 18. červenci každého roku. Celková nominální částka upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2020 činila, stejně jako ve srovnatelném období, 3 240 000 tis. Kč.

Za dluhy Emitenta z Dluhopisů 2022 se ve formě finanční záruky podle českého práva zaručila společnost J&T FINANCE GROUP SE (konečná mateřská společnost).

Společnost může Dluhopisy 2022 kdykoliv za jakoukoliv cenu odkoupit na trhu nebo jinak. Pokud nedojde k předčasnému splacení (možnost, o níž Společnost v současné chvíli neuvažuje), Společnost splatí jistinu Dluhopisů 2022 jednorázově dne 18. července 2022.

Dluhopisy 2022 byly ve svém ocenění iniciálně poníženy o transakční náklady ve výši 73 784 tis. Kč vynaložené v souvislosti s emisí. Tyto náklady se stávají součástí úrokových nákladů po dobu existence Dluhopisů 2022 prostřednictvím použití efektivní úrokové sazby ve výši 4,5627 %.

### Informace o reálné hodnotě

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

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2020		K 31. prosinci 2019	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně	3 274 373	3 330 072	3 259 003	3 314 520
<b>Celkem</b>	<b>3 274 373</b>	<b>3 330 072</b>	<b>3 259 003</b>	<b>3 314 520</b>

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou vydané dluhopisy zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty, neboť jsou obchodovány na burze a mají kótovanou tržní hodnotu. Více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty. Reálná hodnota pro úroveň 1 byla vypočítána na základě aktuálně kótované ceny dluhopisů k 31. prosinci 2020 (resp. k 31. prosinci 2019) a předpokládaných výdajů, které by Společnost k rozvahovému dni musela vynaložit, aby dluh zanikl.

## 10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

v tisících Kč

	K 31. prosinci 2020	K 31. prosinci 2019
Závazky k zaměstnancům	2	2
Dohadné účty pasivní	330	175
Výdaje příštích období	3 429	3 490
<b>Celkem</b>	<b>3 761</b>	<b>3 667</b>
Krátkodobé	3 761	3 667
<b>Celkem</b>	<b>3 761</b>	<b>3 667</b>

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 31. prosinci 2020 ani k 31. prosinci 2019 zajištěny.

Odhad závazků vychází ze smluvních podmínek nebo faktur přijatých po rozvahovém dni, avšak před zveřejnění účetní závěrky.

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.

## 11. Daň z příjmů

### Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost vykázala k 31. prosinci 2020 základ daně ve výši 1 720 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 ve výši 2 037 tis. Kč). Na odhad daně vypočtený z tohoto základu daně (327 tis. Kč) po aplikaci daňové sazby platné v České republice 19 % vytvořila společnost rezervu. Protože její výše je nižší, než zaplacené zálohy na DPPO ve výši 376 tis. Kč, je vykazována daňová pohledávka ve výši 49 tis. Kč.

Náklady na splatnou daň z příjmu ve výši 245 tis. Kč se skládají z výše uvedeného odhadu splatné daně pro rok 2019 ve výši 327 tis. Kč a přeplatku vzniklého na základě dodatečného daňového přiznání ve výši 82 tis. Kč.

### Daňový náklad ve výsledovce

v tisících Kč

	Období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Období od 1.1.2019 do 31.12.2019
Splatná daň z příjmů	245	394
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	(117)	85
<b>Daňový náklad celkem</b>	<b>128</b>	<b>479</b>

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

Údaje v tis. Kč

	2020	2019
Zisk/ztráta před zdaněním daní z příjmu	(12 589)	1 735
Daňová sazba	19%	19%
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	(2 392)	329
Ostatní položky	2 520	150
<b>Skutečný daňový náklad</b>	<b>128</b>	<b>479</b>
<b>Efektivní daň</b>	<b>-1,02%</b>	<b>27%</b>

Účetní závěrka J&T Global Finance VIII., s.r.o. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

Ostatní položky zahrnují trvale daňově neuplatnitelné náklady, mj. opravné položky dle IFRS 9 a další náklady, jež zákon o daních z příjmů neuznává jako výdaj na dosažení, zajištění a udržení příjmu.

### Odložená daň ve výkazu o finanční pozici

Na vznik odložené daně působí následující položky

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2020		K 31. prosinci 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu a naběhlého úroku v ocenění nakoupených dluhopisů	-	204	-	321
<b>Odložená daň celkem</b>	<b>-</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>321</b>

## 12. Výnosové a nákladové úroky

### Vykázáno ve výkazu zisku a ztráty

<i>v tisících Kč</i>	Za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Za období od 1.1.2019 do 31.12.2019
Výnosové úroky	164 216	164 216
Nákladové úroky	(144 971)	(143 910)
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>19 245</b>	<b>20 306</b>

Výnosové úroky se vztahují k poskytnutému úvěru společnosti JTFG (viz bod 6 – Poskytnuté úvěry) a nákladové úroky k emitovaným Dluhopisům 2022 (viz bod 9 – Vydané dluhopisy).

## 13. Provozní a ostatní náklady

Provozní náklady představují převážně náklady spojené se zajištěním provozního chodu Společnosti.

### Ostatní provozní náklady

<i>v tisících Kč</i>	Za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Za období od 1.1.2019 do 31.12.2019
Audit, účetnictví, konsolidace	(900)	(955)
Ostatní	(197)	(83)
<b>Ostatní provozní náklady celkem</b>	<b>(1 097)</b>	<b>(1 038)</b>

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2020 činí 330 tis. Kč (2019: 296 tis. Kč). Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2020 ani v roce 2019 provedeny.

Za ostatní náklady jsou považovány výdaje s obsluhou a administrací dluhopisů, které nejsou součástí efektivní úrokové sazby, náklady na platební styk atd. Výpočet opravné položky je blíže rozveden v bodu 14 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací v části (a) – Úvěrové riziko.

### Ostatní náklady

<i>v tisících Kč</i>	Za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Za období od 1.1.2019 do 31.12.2019
Ostatní finanční náklady	(17 042)	(16 823)
Tvorba opravné položky	(13 695)	(710)
<b>Ostatní náklady celkem</b>	<b>(30 737)</b>	<b>(17 533)</b>

Ostatní finanční náklady představují náklady na platební styk a především administrativní náklady spojené s dluhopisy, jež jsou spojeny s obsluhou daného titulu. Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty v úrokových nákladech (viz bod 9 – Vydané dluhopisy a 12 – Výnosové a nákladové úroky).

#### 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 včetně nedočerpaného úvěrového rámce 3 241 626 tis. Kč. Úvěr je poskytnut z prostředků vybraných z již upsaných dluhopisů, viz také bod 6 – Poskytnuté úvěry.

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

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

Stupeň kreditního rizika je určen za použití kvalitativních a kvantitativních faktorů, které jsou indikátorem pro eventuelní 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 úvěrového 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 (12 měsíční ECL). Pokud je expozice v selhání, pak je zařazena do stupně 3.

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

K 31. 12. 2020

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta (ECL)
BBB-	2,41%	19,97%	3 282 168	15 819

K 31. 12. 2019

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta (ECL)
BBB-	0,35%	18,61%	3 265 952	2 124

Změna vykázaného znehodnocení byla proúčtována ve prospěch finančních nákladů.

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 % (tj. z 2,41 % na 2,65% ), ECL by se zvýšila o 17 376 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost úpadku snížila o 10 % (tj. z 2,41 % na 2,17 %), ECL by klesla o 14 217 tis. Kč.

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.

K 31. prosinci 2020 ani k 31. prosinci 2019 neměla Společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

### Úvěrové riziko podle typu protistrany

#### K 31. prosinci 2020

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	16	16
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	-	8
Finanční nástroje	3 266 349	-	3 266 349
<b>Celkem</b>	<b>3 266 357</b>	<b>16</b>	<b>3 266 373</b>

#### K 31. prosinci 2019

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	21	21
Pohledávky z obchodních vztahů	8	-	8
Finanční nástroje	3 263 828	-	3 263 828
<b>Celkem</b>	<b>3 263 836</b>	<b>21</b>	<b>3 263 857</b>

### Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

#### K 31. prosinci 2020

v tisících Kč

	Česká republika	Celkem
<b>Aktiva</b>		
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	16
Pohledávky z obchodních vztahů	8	8
Finanční nástroje	3 266 349	3 266 349
<b>Celkem</b>	<b>3 266 373</b>	<b>3 266 373</b>

#### K 31. prosinci 2019

v tisících Kč

	Česká republika	Celkem
<b>Aktiva</b>		
Peníze a peněžní ekvivalenty	21	21
Pohledávky z obchodních vztahů	8	8
Finanční nástroje	3 263 828	3 263 828
<b>Celkem</b>	<b>3 263 857</b>	<b>3 263 857</b>

Mateřská společnost J&T FINANCE GROUP SE se jako finanční investor aktivně účastní širokého spektra investičních příležitostí, jez 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 splacení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat, například přírodních katastrof.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních aktiv a závazků Společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti. Pro případy, kdy existuje možnost dřívějšího splacení, volí Společnost co 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. Aktiva a závazky, které nemají smluvně stanovenou dobu splatnosti, jsou seskupeny do kategorie s „Nedefinováno“.

**K 31. prosinci 2020**

*v tisících Kč*

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky <sup>(1)</sup>	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nedefinováno
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	16	16	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů	8 <sup>(2)</sup>	8	-	-	-	8
Úvěry	3 266 349	3 536 246	82 108	82 108	3 372 030	-
<b>Celkem</b>	<b>3 266 373</b>	<b>3 536 270</b>	<b>82 124</b>	<b>82 108</b>	<b>3 372 030</b>	<b>8</b>
<b>Závazky</b>						
Emitované dluhopisy	3 274 373	3 499 200	64 800	64 800	3 369 600	-
Závazky z obchodních vztahů	3 761	3 761	3 761	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>3 278 134</b>	<b>3 502 961</b>	<b>68 561</b>	<b>64 800</b>	<b>3 369 600</b>	<b>-</b>
<b>Čistý stav rizika likvidity</b>	<b>(11 761)</b>	<b>33 309</b>	<b>13 563</b>	<b>17 308</b>	<b>2 430</b>	<b>8</b>
<b>Kum. stav rizika likvidity</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 563</b>	<b>30 871</b>	<b>33 301</b>	<b>33 309</b>

**K 31. prosinci 2019**

*v tisících Kč*

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky <sup>(1)</sup>	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Nedefinováno
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	21	21	21	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů	8 <sup>(2)</sup>	8	-	-	-	8
Úvěry	3 263 828	3 684 702	68 300	68 300	3 548 102	-
<b>Celkem</b>	<b>3 263 857</b>	<b>3 684 731</b>	<b>68 321</b>	<b>68 300</b>	<b>3 548 102</b>	<b>8</b>
<b>Závazky</b>						
Emitované dluhopisy	3 259 003	3 628 000	64 800	64 800	3 499 200	-
Závazky z obchodních vztahů	3 667	3 667	3 667	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>3 262 670</b>	<b>3 632 467</b>	<b>68 467</b>	<b>64 800</b>	<b>3 499 200</b>	<b>-</b>
<b>Čistý stav rizika likvidity</b>	<b>1 187</b>	<b>52 264</b>	<b>(146)</b>	<b>3 500</b>	<b>48 902</b>	<b>8</b>
<b>Kum. stav rizika likvidity</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(146)</b>	<b>3 354</b>	<b>52 256</b>	<b>52 264</b>

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

(2) Jedná se o složenou kauci v souvislosti s nájemní smlouvou na nevýhradní pronájem prostor pro sídlo společnosti s neurčenou dobou splatnosti.



**(c) Měnové riziko**

Společnost nečelí riziku změny směnných kurzů, jelikož všechny transakce jsou realizovány ve funkční měně Společnosti (Kč).

**(d) Úrokové riziko**

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

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

K 31. prosinci 2020

<i>v tisících Kč</i>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Nedefin.</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva</b>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	-	-	16
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	8	8
Úvěr	102 770	3 163 579	-	3 266 349
<b>Celkem</b>	<b>102 786</b>	<b>3 163 579</b>	<b>8</b>	<b>3 266 373</b>
<b>Pasiva</b>				
Emitované dluhopisy	106 531	3 167 842	-	3 274 373
Závazky z obchodních vztahů	3 761	-	-	3 761
<b>Celkem</b>	<b>110 292</b>	<b>3 167 842</b>	<b>-</b>	<b>3 278 134</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>(7 506)</b>	<b>(4 263)</b>	<b>8</b>	<b>11 761</b>
<b>Kumulovaný stav úrokového rizika</b>	<b>(7 506)</b>	<b>(11 769)</b>	<b>(11 761)</b>	<b>-</b>

K 31. prosinci 2019

<i>v tisících Kč</i>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Nedefin.</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva</b>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	21	-	-	21
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	8	8
Úvěr	66 276	3 197 552	-	3 263 828
<b>Celkem</b>	<b>66 297</b>	<b>3 197 552</b>	<b>8</b>	<b>3 263 857</b>
<b>Pasiva</b>				
Emitované dluhopisy	91 161	3 167 842	-	3 259 003
Závazky z obchodních vztahů	3 667	-	-	3 667
<b>Celkem</b>	<b>94 828</b>	<b>3 167 842</b>	<b>-</b>	<b>3 262 670</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>(28 531)</b>	<b>29 710</b>	<b>8</b>	<b>1 187</b>
<b>Kumulovaný stav úrokového rizika</b>	<b>(28 531)</b>	<b>1 179</b>	<b>1 187</b>	<b>-</b>

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

**Analýza citlivosti**

Společnost provádí stresové testování za použití standardizovaného úrokového šoku, což znamená, že se na úrokové pozice portfolia aplikuje okamžité snížení/zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů v celé délce výnosové křivky.

Účetní závěrka J&T Global Finance VIII., s.r.o. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

K rozvahovému dni by změna úrokových sazeb o 100 bazických bodů vedla ke změně reálné hodnoty Finančních nástrojů a jiných finančních aktiv o 31 794 tis. Kč a změně reálné hodnoty Finančních nástrojů a finančních závazků o 116 136 tis. Kč.

#### **(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 VIII., s.r.o. je 100% dceřinou společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED se sídlem Kyriakou Matsi 11, NIKIS CENTER, 3rd Floor, office 301, P.C. 1082, Nikósie, Kyperská republika, Registrační číslo: HE 207436, jež je součástí konsolidačního celku 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 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 2020.

Účetní závěrka J&T Global Finance VIII., s.r.o. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

**(b) Přehled otevřených zůstatků se spřízněnými osobami k 31. prosinci 2020:**

<i>v tisících Kč</i>	<b>Pohledávky a ostatní finanční aktiva</b>	<b>Závazky a ostatní finanční závazky</b>	<b>Přijaté finanční záruky</b>
<b>Společnosti ovládané koncovými akcionáři</b>			
Z titulu poskytnutého úvěru	3 266 349	-	-
Z titulu závazků z obchodního styku	-	3 429	-
Z titulu předplacených nákladů	1 758	-	-
Z titulu vydaných dluhopisů	-	60 723	3 298 320
<b>Celkem</b>	<b>3 268 107</b>	<b>64 152</b>	<b>3 298 320</b>

**K 31. prosinci 2019**

<i>v tisících Kč</i>	<b>Pohledávky a ostatní finanční aktiva</b>	<b>Závazky a ostatní finanční závazky</b>	<b>Přijaté finanční záruky</b>
<b>Společnosti ovládané koncovými akcionáři</b>			
Z titulu poskytnutého úvěru	3 263 828	-	-
Z titulu závazků z obchodního styku	-	3 491	-
Z titulu předplacených nákladů	1 758	-	-
Z titulu vydaných dluhopisů	-	15 315	3 298 320
<b>Celkem</b>	<b>3 265 586</b>	<b>18 806</b>	<b>3 298 320</b>

**(c) Přehled transakcí se spřízněnými osobami za rok 2020:**

<i>v tisících Kč</i>	<b>Výnosy 2020</b>	<b>Náklady 2020</b>
<b>Společnosti ovládané koncovými akcionáři</b>		
Z titulu naběhlého úroku	164 216	1 345
Provozní náklady	-	574
Náklady na finanční záruku	-	13 121
<b>Celkem</b>	<b>164 216</b>	<b>15 040</b>
<b>Za srovnatelné období</b>		
<i>v tisících Kč</i>	<b>Výnosy 2019</b>	<b>Náklady 2019</b>
<b>Společnosti ovládané koncovými akcionáři</b>		
Z titulu naběhlého úroku k úvěru	164 216	2 194
Provozní náklady	-	544
Náklady na finanční záruku	-	13 085
<b>Celkem</b>	<b>164 216</b>	<b>15 823</b>

Všechny transakce byly realizovány za podmínek obvyklých v obchodním styku.

**Transakce s klíčovými členy vedení**


Jednatelé společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o. neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020. Současně byli tito členové zaměstnanci jiných společností v rámci Skupiny JTFG.

### 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

Vedení Společnosti nejsou známy žádné významné následné události, které by mohly ovlivnit účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Datum:	Podpis statutárního orgánu
3. června 2021	 Ing. Jan Kotek Jednatel Ing. Roman Florián Jednatel

### III. ZPRÁVA AUDITORA



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

**Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti  
J&T Global Finance VIII., s.r.o.**

**Zpráva o auditu účetní závěrky**

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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 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.

### **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.

### **Návratnost úvěru poskytnutého mateřské společnosti a tvorba souvisejících opravných položek**

Viz následující body přílohy v individuální účetní závěrce: 3(b) (Finanční nástroje), 3(c) (Snížení hodnoty) a 6 (Poskytnuté úvěry) ohledně informací o účetních metodách a zveřejnění finančních informací

Účetní závěrka zahrnuje:

- Pohledávky z úvěrů: 3 179 mil. Kč k 31. prosinci 2020 (3 179 mil. Kč k 31. prosinci 2019), bod 6
- Pohledávky z titulu naběhlých úroků: 103 mil. Kč k 31. prosinci 2020 (87 mil. Kč k 31. prosinci 2019), bod 6
- Opravnou položku na ztráty ze snížení hodnoty: 16 mil. Kč k 31. prosinci 2020 (2 mil. Kč k 31. prosinci 2019), bod 6
- Zaúčtování opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty: 14 mil. Kč v roce 2020 (1 mil. Kč v roce 2019), bod 6

<b>Hlavní záležitost auditu</b>	<b>Jak byla daná záležitost auditu řešena</b>
<p>Společnost je zvláštní účelová jednotka (Special purpose vehicle, SPV), kterou J&amp;T FINANCE GROUP SE (dále jen „Skupina“) založila za účelem získání finančních prostředků formou úpisu dluhopisů. Finanční prostředky získané z úpisu dluhopisů byly poskytnuty mateřské společnosti J&amp;T FINANCE GROUP SE ve formě úvěru.</p> <p>Opravné položky na ztráty z úvěru představují nejlepší odhad očekávaných úvěrových ztrát vypracovaný vedením k rozvahovému dni, který byl stanoven v souladu s příslušnými požadavky standardu IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>. Model snížení hodnoty očekávaných úvěrových ztrát využívá princip dvojího ocenění, podle něž je opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty oceněna buď jako: dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty nebo očekávané úvěrové ztráty na celou dobu trvání aktiva podle toho, zda u dané expozice bylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika.</p>	<p>Naše auditorské postupy, kromě jiného, zahrnují:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• posouzení souladu metodiky stanovení výše očekávaných úvěrových ztrát používané Společností s příslušnými požadavky rámce účetního výkaznictví a standardy odvětví, v němž Společnost působí. Identifikovali jsme relevantní metody, předpoklady, zdroje dat a zhodnotili jsme, jestli jsou tyto metody, předpoklady a data v souladu se zmíněnými požadavky;</li> <li>• zhodnocení designu a implementace vybraných klíčových kontrol spojených s kalkulací opravných položek;</li> <li>• posouzení adekvátnosti identifikace důvodů významného zvýšení úvěrového rizika, kterou provedla Společnost, na základě: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vyhodnocení finanční situace Skupiny včetně její likvidity na</li> </ul> </li> </ul>

Návratnost úvěru je závislá na finanční výkonnosti Skupiny. Vyhodnocení této výkonnosti společně s identifikací významného zvýšení úvěrového rizika vychází z předpokladů budoucího vývoje finanční výkonnosti a vývoje na trhu, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

Klíčové předpoklady a úsudky, které Společnost vytváří pro účely stanovení návratnosti úvěru, zahrnují:

- definování a určení okamžiku významného zvýšení úvěrového rizika;
- pravděpodobnost selhání (Probability of Default – „PD“) a ztrátu při selhání (Loss Given Default – „LGD“), jejichž výši Společnost stanoví s využitím úvěrových analýz Skupiny a nezávislých úvěrových ratingů odvětví, v nichž Skupina působí.

Z tohoto důvodu jsme v rámci našeho auditu považovali možnost snížení hodnoty pohledávek z úvěrů za významné riziko, které vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Proto tuto oblast považujeme za hlavní záležitost auditu.

základě účetní závěrky k 31. prosinci 2020 a

- o analýzy vývoje cen emitovaných dluhopisů na Burze cenných papírů Praha v průběhu a na konci roku.
- posouzení adekvátnosti klíčových parametrů, tj. pravděpodobnosti selhání a ztráty při selhání, které byly použity při stanovení odhadu očekávaných úvěrových ztrát, na základě veřejně dostupných informací (především úvěrových ratingů v odvětví, v nichž Skupina působí) a dále na základě naší znalosti Skupiny a odvětví, v němž Skupina působí;
- posouzení správnosti a úplnosti informací týkajících se snížení hodnoty, které byly uvedeny v účetní závěrce, na základě požadavků příslušných standardů účetního výkaznictví.

### **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 statutární orgán 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 s 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií 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 statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

#### ***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 vzniknout 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 (koluze), 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
  - Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, 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 osoby pověřené správou a řízením 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 osobám pověřeným správou a řízením 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 případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, 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 1. října 2020 určil jediný společník při výkonu působnosti valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 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 31. května 2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Ondřej Fikrle je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 3. června 2021

*KPMG Česká republika Audit*

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

*Ondřej Fikrle*

Ing. Ondřej Fikrle  
Partner  
Evidenční číslo 2525

#### IV. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

**Písemná zpráva o vztazích mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou a mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2020 za společnost J&T Global Finance VIII., s.r.o.**

*vypracována dle §82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (ZOK)*

Zprávu vypracovali jednatelé společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 060 62 831, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C 275446 na základě dostupných informací.

Období, za které je zpráva zpracována: od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 (dále jen „účetní období 2020“).

**I.**

**Struktura vztahů mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, úloha ovládané osoby v něm, způsob a prostředky ovládnání**

**1.1**

Jednatelům společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o. je známo, že v účetním období 2020 byla J&T Global Finance VIII., s.r.o. přímo ovládána následujícími osobami:

- **J&T INTEGRIS GROUP LIMITED**

IČ: HE 207436, se sídlem 11 Kyriakou Matsi, NIKIS CENTER, 3rd Floor, office 301, P.C. 1082, Nikósie, Kyperská republika

**1.2**

Jednatelům J&T Global Finance VIII., s.r.o. je známo, že v účetním období 2020 byla J&T Global Finance VIII., s.r.o. nepřímo ovládána následujícími osobami:

**Ing. Ivan Jakabovič,**

datum narození 8.10.1972, bytem 32 rue COMTE FELIX GASTALDI, 98000 Monako, Monacké knížectví, který ovládá spolu s Ing. Jozefem Tkáčem (viz níže) společnost J&T FINANCE GROUP SE (dále jen „Ing. Ivan Jakabovič“ nebo také „Ovládající osoba“)

**Dále Ing. Ivan Jakabovič vlastní podíl ve společnostech:**

- **J & T Securities, s.r.o.**

IČO: 31 366 431, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika,

- **KOLIBA REAL a.s.**

IČO: 35 725 745, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika,

- o **KPRHT 3, s.r.o.**

IČO: 36 864 781, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava – Mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika,

- o **KPRHT 14, s.r.o.**

IČO: 36 864 765, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika,

- o **KPRHT 19, s.r.o.**

IČO: 36 864 889, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika,

**Ing. Jozef Tkáč,**

datum narození: 16.6.1950, Júlová 10941/32, 831 01 Bratislava – Nové Mesto, Slovenská republika, který ovládá spolu s Ing. Ivanem Jakobovičem (viz výše) společnost J&T FINANCE GROUP SE (dále jen „Ing. Jozef Tkáč“ nebo také „Ovládající osoba“)

**J&T FINANCE GROUP SE**

IČO: 275 92 502, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, kterou ovládají společně Ing. Jozef Tkáč a Ing. Ivan Jakobovič.

**II.**

**2.1**

**Jednatelům J&T Global Finance VIII., s.r.o. je známo, že v účetním období 2020 byla J&T Global Finance VIII., s.r.o. ovládána stejnými osobami, 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:**

- **ALTERNATIVE UPRAVJANJE d.o.o.**

IČ: 30770704700, se sídlem ALEJA KRALJA ZVONIMIRA 1, Varaždin, Chorvatská republika

**Dále tato společnost vlastní podíl:**

- **J&T banka d.d.**

IČ: 0675539, se sídlem Aleja kralja Zvonimira 1, 42000, Varaždin, Chorvatská republika

ALTERNATIVE UPRAVJANJE d.o.o. má v této společnosti podíl 11,86 %

- **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 investičního fondu. Společnost drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímo 46,51 % podílových listů a dalších 53,49 % podílových listů prostřednictvím společnosti Poštová banka, a.s.

**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 HOREC A SASANKA a. s.**  
IČO: 47 232 994, 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
- **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  
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. má v této společnosti podíl 50 %
- **J&T Bank, a.o.**  
IČ: 1027739121651, se sídlem Kadashevskaya Embankment 26, 115035, Moskva, Ruská federace  
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 99,945 %  
**Dále tato společnost vlastní podíl:**
  - **Interznanie OAO**  
IČ: 1037700110414, se sídlem Kadashevskaya Embankment 26, 115035 Moskva, Ruská federace  
J&T Bank, a.o. má v této společnosti podíl 50 %
  - **Moskovskij Neftechimiceskij Bank**  
IČ: 1027739337581, se sídlem 49 Bolshaya Nikitskaya Str., 121069 Moskva, Ruská federace  
(fíze s J&T Bank, a.o. dne 27.3.2020)
- **J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky**  
IČO: 35 964 693, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T banka d.d.**  
IČ: 0675539, se sídlem Aleja kralja Zvonimira 1, 42000, Varaždin, Chorvatská republika  
J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 84,17 %
- **J&T IB and Capital Markets, a.s.**  
IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká 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  
**Dále tato společnost ovládá:**
    - **CI Joint Venture s.r.o.**  
IČO: 078 99 327, se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Česká republika  
Colorizo Investment, a.s. má v této společnosti podíl 50 %  
**Dále tato společnost ovládá:**





IČO: 055 85 571, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

- **TERCES MANAGEMENT LIMITED**

IČ: HE 201003, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 23, P.C. 1061, Nikósie, Kyperská republika

J&T BANKA, a.s. má v této společnosti podíl 99 %

**Dále tato společnost ovládá:**

o **Interznanie OAO**

IČ: 1037700110414, se sídlem Kadashevskaya Embankment 26, 115035 Moskva, Ruská federace, TERCES MANAGEMENT LIMITED má v této společnosti podíl 50 %

• **J&T Bank, a.o.**

IČ: 1027739121651, se sídlem Kadashevskaya Embankment 26, 115035, Moskva, Ruská federace  
J&T FINANCE GROUP SE má v této společnosti podíl 0,055 %

**Dále tato společnost ovládá:**

- **Interznanie OAO**

IČ: 1037700110414, se sídlem Kadashevskaya Embankment 26, 115035 Moskva, Ruská federace  
J&T Bank, a.o. má v této společnosti podíl 50 %

• **J&T Bank Switzerland Ltd. in liquidation**

IČ: CH02030069721, se sídlem Talacker 50, 12th floor, P.C. 8001 Zürich, Švýcarská konfederace

• **J&T INVESTMENTS SICAV, a.s.**

IČO: 088 00 693, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

• **J&T INTEGRIS GROUP LIMITED**

IČ: HE 207436, se sídlem 11 Kyriakou Matsi, NIKIS CENTER, 3rd Floor, Office 301, P.C. 1082, Nikósie, Kyperská republika,

**Dále tato společnost ovládá:**

- **Bayshore Merchant Services Inc.**

IČ: 01005740, se sídlem TMF Place, Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy

**Dále tato společnost ovládá:**

o **J&T Trust Inc.**

IČ: 00011908, se sídlem Lauriston House, Lower Collymore Rock, St. Michael, Barbados

- **J&T Global Finance VI., s.r.o. v likvidácii**

IČO: 50 195 131, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

- **J&T Global Finance IX., s.r.o.**

IČO: 51 836 301, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

- **J&T Global Finance X., s.r.o.**

IČO: 074 02 520, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

- **J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED**

IČ: HE 260754, se sídlem 11 Kyriakou Matsi, NIKIS CENTER, 3rd Floor, office 301, P.C. 1082, Nikósie, Kyperská republika

**Dále tato společnost ovládá:**

o **Butcher313, s.r.o.**

IČO: 072 82 010, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED má v této společnosti podíl 30 %

- **Equity Holding, a.s.**  
IČO: 100 05 005, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED má v této společnosti podíl 62,64 %
- **J&T FINANCE, LLC**  
IČ: 1067746577326, se sídlem Kadashevskaya embankment, 26, Moskva, Ruská federace  
J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED má v této společnosti podíl 99,9 %  
**Dále tato společnost ovládá:**
  - **Hotel Kadashevskaya, LLC**  
IČ: 1087746708642, se sídlem Kadashevskaya Nabereznaya 26, 115035 Moskva, Ruská federace
  - **TERCES MANAGEMENT LIMITED**  
IČ: HE 201003, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 23, P.C. 1061, Nikósie, Kyperská republika  
J&T FINANCE, LLC a.s. má v této společnosti podíl 1 %
- **Narcissus s.r.o.**  
IČO: 078 47 653, se sídlem Na Hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika  
J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED má v této společnosti podíl 49 %
- **J&T Mezzanine, a.s.**  
IČO: 066 05 991, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
**Dále tato společnost ovládá:**
  - **JTH Vision s. r. o.**  
IČO: 059 41 750, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, Česká republika  
J&T Mezzanine, a.s. má v této společnosti podíl 50 %
  - **URE HOLDING LIMITED**  
IČ: HE 379721, se sídlem 16 Iouniou 1943, 9 AREA B, Flat/Office 202, 3022, Limassol, Kyperská republika  
J&T Mezzanine, a.s. má v této společnosti podíl 45 %
- **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, a.s.**  
IČO: 255 12 919, se sídlem Česká č.ev. 51, 691 26 Pouzdrány, Česká republika
  - **OUTSIDER LIMITED**  
IČ: HE 372202, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 21, P.C. 1061, Nikósie, Kyperská republika  
**Dále tato společnost ovládá:**
    - **SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE DU CHATEAU TEYSSIER**  
IČ: 316 809 391, se sídlem Château Teyssier, Vignonet, 33330, Saint Emilion, Francie  
OUTSIDER LIMITED má v této společnosti podíl 80 %

**Dále tato společnost ovládá:**

▪ **CT Domaines SARL**

IČ: 507 402 386, se sídlem Château Teyssier, Vignonet, 33330, Saint Emilion, Francie

- **Reisten, s.r.o.**

IČO: 255 33 924, se sídlem Zahradní 288, 692 01 Pavlov, Česká republika

- **SAXONWOLD LIMITED**

IČ: 508611, se sídlem 2 Aurburn Villas Carrickbrennan Road Monkstown Co. Dublin, A94HX03, Irsko

J&T Wine Holding SE má v této společnosti podíl 80 %

**Dále tato společnost ovládá:**

○ **WORLD'S END LLC**

IČ: 200807010154, se sídlem 5 Financial Plaza, 116, Cnr Trancas & Big Ranch Road, Nap, Kalifornie, 94558, Spojené státy americké

• **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 98,46 %

**Dále tato společnost ovládá:**

- **Amico Finance, a.s.**

IČO: 48 113 671, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
Poštová banka, a.s. má v této společnosti podíl 95 %

- **Cards&Co, a. s.**

IČO: 51 960 761, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika  
(od 10.11.2020)

**Dále tato společnost ovládá:**

○ **DanubePay, a.s.**

IČO: 46 775 111, se sídlem Miletičova 21, 821 08 Bratislava, Slovenská republika  
(od 10.11.2020)

- **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 investičního fondu. Společnost drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímou 46,51 % podílových listů a dalších 53,49 % podílových listů prostřednictvím společnosti Poštová banka, a.s.

**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 HOREC A SASANKA a. s.**  
IČO: 47 232 994, 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
- **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  
Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. má v této společnosti podíl 50 %
- **Dôchodková správcovská spoločnosť Poštovej banky, d.s.s., a. s.**  
IČO: 35 904 305, se sídlem Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **J&T LOAN FUND, podfond J&T AIF Fund SICAV PLC**  
IČO: SV 472, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Imriehel, BKR 3000, Maltská republika. Společnost drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. 49,99 % investičních akcií a dalších 50,01 % investičních akcií prostřednictvím společnosti Poštová banka, a.s. a zároveň má opci na získání zakladatelských akcií od p. Romana Hajdy.
- **J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. (fúze s NOVA Hotels, a.s. otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s., IČO: 242 44 601, dne 1.11.2020)**  
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 investičního fondu. Společnost drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. nepřímě 48,35 % podílových listů a dalších 51,65 % podílových listů prostřednictvím společnosti Poštová banka, a.s.  
**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
- **J&T REALITY otevřený podílový fond, J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**  
IČO: 476 72 684, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika.  
Společnost drží prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. 53,08 % podílových listů a dalších 36,36 % podílových listů prostřednictvím společnosti Poštová banka, a.s.
- **PB Finančné služby, a. s.**  
IČO: 35 817 453, se sídlem Hattalova 12, 831 03 Bratislava, Slovenská republika

- **PB PARTNER, a. s. v likvidácii**  
IČO: 36 864 013, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **PB Servis, a. s.**  
IČO: 47 234 571, se sídlem Karloveská 34, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
- **Poštová poisťovňa, a.s. (Poisťovňa Poštovej banky, a. s.)**  
IČO: 31 405 410, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
Poštová banka, a.s. má v této společnosti podíl 80 %
- **PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.**  
IČO: 31 621 317, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
- **SPPS, a. s.**  
IČO: 46 552 723, se sídlem Nám. SNP 35, 811 01 Bratislava, Slovenská republika,  
Poštová banka, a.s. má v této společnosti podíl 40 %
- **365.fintech, a.s.**  
IČO: 51 301 547, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto,  
Slovenská republika

## 2.2

Jednatelům J&T Global Finance VIII., s.r.o. je známo, že v účetním období roku 2020 byla společnost J&T Global Finance VIII., s.r.o. ovládána stejnými osobami, společně s následujícími ostatními ovládanými osobami, které ale k 31.12.2020 již nejsou součástí propojených osob.

- **J&T Global Finance VII., s.r.o. v likvidaci**  
IČO: 052 43 441, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
(do 17. prosince 2020)

Dále v této zprávě jsou výše uvedené osoby spolu se společností J&T Global Finance VIII., s.r.o. označovány také jako „propojené osoby“.

## 2.3

### Úloha společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o.

Společnost J&T Global Finance VIII., s.r.o. je součástí skupiny společností ovládaných společností J&T FINANCE GROUP SE a v rámci této skupiny je její úlohou emise dluhopisů.

## 2.4

### Způsob a prostředky ovládnání

Společnost J&T Global Finance VIII., s.r.o. je ovládána společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED tak, že je jejím jediným společníkem, který vlastní 100 % hlasovacích práv a výkon hlasovacích práv je tudíž hlavním prostředkem ovládnání. V účetním období 2020 neexistovaly žádné zvláštní smlouvy mezi společností J&T Global Finance VIII., s.r.o. a společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED ve vztahu ke způsobům a prostředkům ovládnání.

## III.

Přehled jednání učiněných v účetním období roku 2020, 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 poslední účetní závěrky.

Společnost J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako emitent dluhopisů JTFG VIII 4,00/22, ISIN: CZ0003516882 (dále jen „**Dluhopisy**“) emitovala dne 18. července 2017 v souladu s prospektem schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2017/091978/CNB/570, Dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 3 240 mil. Kč.

Finanční prostředky získané z emise Dluhopisů byly použity na poskytnutí dlouhodobého úvěru propojené společnosti J&T FINANCE GROUP SE.

Na základě Smlouvy o úvěru ze dne 18. července 2017 poskytla ovládaná osoba, tj. Společnost, propojené osobě, tj. J&T FINANCE GROUP SE, úvěr ve výši 3 242 mil. Kč, tj. ve výši přesahující 10 % vlastního kapitálu Společnosti. Naběhlé úroky z poskytnutých finančních prostředků ke dni 31. prosince 2020 činily částku 103 mil. Kč, přičemž J&T FINANCE GROUP SE je povinna vrátit poskytnuté finanční prostředky Společnosti spolu s úroky nejpozději do 18. července 2022.

#### IV.

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

**Smlouvy uzavřené mezi společnostmi J&T Global Finance VIII., s.r.o. a ostatními propojenými osobami v průběhu účetního období 2020:**

- a) Smlouva o poskytnutí sídla a dalších služeb mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J&T SERVICES ČR, a.s. ze dne 29.10.2020 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost sídlo a další služby pro ovládanou společnost;

**Smlouvy, na základě nichž bylo v účetním období 2020 plněno či bylo poskytnuté protiplnění a byly již uzavřené před účetním období 2020:**

- a) Smlouva o poskytování odborné pomoci mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J&T SERVICES ČR, a.s. ze dne 1.5.2017 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost účetní služby pro ovládanou společnost;
- b) Smlouva o poskytování služeb administrace mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J&T SERVICES ČR, a.s. ze dne 2.5.2017 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost služby administrace pro ovládanou společnost;
- c) Smlouva o běžném účtu mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J & T BANKA, a. s., jako bankou, ze dne 4.5.2017 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost zajištění veškerých bankovních transakcí a vedení běžného účtu pro ovládanou společnost;
- d) Smlouva o poskytování služeb internetového bankovníctví mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J & T BANKA, a.s., jako bankou, ze dne 10.5.2017 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost zajištění internetbankingu pro ovládanou společnost;
- e) Smlouva o zajištění umístění dluhopisů a Zvláštní ujednání ke smlouvě o umístění dluhopisů mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako emitentem a J & T BANKA, a.s. jako administrátorem ze dne 21.6.2017 – na základě smluv zajistila propojená společnost umístění dluhopisů pro ovládanou společnost;
- f) Smlouva s administrátorem a Zvláštní ujednání ke smlouvě s administrátorem mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako emitentem a J & T BANKA, a.s. jako administrátorem ze dne 21.6.2017 – na základě smluv pověřila ovládaná společnost propojenou společnost správcem emise;
- g) Smlouva o úvěru mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako věřitelem a J&T FINANCE GROUP SE jako dlužníkem ze dne 18.7.2017 – na základě smlouvy poskytla ovládaná společnost finanční prostředky propojené společnosti;

- h) Smlouva o poskytnutí ručení mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako dlužníkem a J&T FINANCE GROUP SE jako ručitelem ze dne 18.7.2017 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost ručení za dluhopisy ovládané společnosti.
- i) Smlouva o poskytování odborné daňové pomoci a poradenství mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J&T SERVICES ČR, a.s. ze dne 1.1.2018 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost daňové služby pro ovládanou společnost;
- j) Smlouva o poskytování poradenských služeb mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J&T SERVICES ČR, a.s. ze dne 1.1.2018 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost služby transakčně-projektového poradenství pro ovládanou společnost;
- k) Smlouva o zpracování osobních údajů mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako správcem a J&T SERVICES ČR, a.s. jako zpracovatelem ze dne 25.5.2018 – na základě smlouvy poskytla propojená společnost zpracování osobních údajů třetích osob pro ovládanou společnost.
- l) Smlouva o poskytování odborné pomoci mzdové agendy mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. jako klientem a J&T SERVICES ČR, a.s. ze dne 2.1.2019 – na základě smlouvy poskytla služby mzdové agendy pro ovládanou společnost

#### V.

**Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 ZOK.**

Veškeré smlouvy uvedené v bodě IV. této zprávy o vztazích byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak byla veškerá přijatá či poskytnutá plnění na základě těchto smluv poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku. J&T Global Finance VIII., s.r.o. tak z výše uvedených vztahů nevznikla žádná újma, která by měla být vyrovnána podle § 71 a 72 ZOK.

V průběhu účetního období 2020 nebyly v zájmu či na popud osob ovládajících, či osob ovládaných osobami ovládajícími, učiněny žádné jiné právní úkony, než úkony v této zprávě uvedené, ostatní opatření, plnění a protiplnění, ze kterých by J&T Global Finance VIII., s.r.o. vznikla újma, která by měla být vyrovnána podle § 71 a 72 ZOK.

#### VI.

**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.**

Jednatelé J&T Global Finance VIII., s.r.o. po zhodnocení úlohy J&T Global Finance VIII., s.r.o. vůči ovládajícím osobám a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou konstatuje, že společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o. neplynuly žádné zvláštní nevýhody či jiná dodatečná rizika plynoucí ze vztahů mezi J&T Global Finance VIII., s.r.o. a jí ovládající osobou a/nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Společnosti J&T Global Finance VIII., s.r.o. nevznikla žádná újma, která by měla být vyrovnána podle § 71 a 72 ZOK.

Veškeré transakce mezi ovládajícími osobami a J&T Global Finance VIII., s.r.o., resp. osobami ovládanými stejnou ovládající osobou a J&T Global Finance VIII., s.r.o., byly realizované za podmínek obvyklých v obchodním styku, přičemž z těchto vztahů nevznikla J&T Global Finance VIII., s.r.o. žádná zvláštní nevýhoda či významné riziko. Vzhledem k provázání s ovládajícími osobami lze konstatovat, že mezi výhody patří zejména možnost optimalizace a snižování nákladů na provoz J&T Global Finance VIII., s.r.o., a to zejména prostřednictvím sdílení know-how a možnosti vyjednání lepších obchodních podmínek v rámci obchodních jednání s dodavateli.

## VII.

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

V Praze dne 31.3.2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, positioned above a horizontal line.

Ing. Roman Florián  
jednatel