

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2025
J&T NOVA HOTELS SICAV, A.S.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní informace o Fondu ke dni 31. 12. 2025

Název Fondu	J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. (dále jen Fond)
Sídlo Fondu	Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8
Identifikační číslo	09641173
Rejstříkový soud	vedený Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25770
Obhospodařovatel	J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále Investiční společnost)
Administrátor	J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Datum vzniku Fondu	1. 11. 2020 (Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku. Fond vznikl přeměnou podílového fondu J&T NOVA Hotels otevřený podílový fond na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem.)
Typ Fondu	fond kvalifikovaných investorů
Depozitář	ATLANTIK finanční trhy, a.s.
Frekvence oceňování	ročně
Doporučený investiční horizont	5 let
Vstupní poplatek	Max. 3 % z investované částky
Výstupní poplatek	Výplata do 4 měsíců od podání žádosti o odkup max. 15 % Výplata do 12 měsíců od podání žádosti o odkup max. 5 % Výplata do 24 měsíců od podání žádosti o odkup max. 2 %
Úplata za obhospodařování	120 000 CZK měsíčně k poslednímu dni kalendářního měsíce
Úplata za administraci	30 000 CZK měsíčně k poslednímu dni každého kalendářního měsíce

2. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Fond nevytváří podfondy, dle § 165 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond ukončil rozhodné období s hospodářským výsledkem po zdanění (zisk) ve výši 52 955 tis. Kč a s hodnotou vlastního kapitálu k poslednímu dni rozhodného období ve výši 1 191 751 tis. Kč (investiční činnost). Aktiva společnosti k poslednímu dni rozhodného období činí 1 194 342 tis. Kč. Fondu se dlouhodobě daří plnit všechny plánované ukazatele a dosažené výsledky plně odpovídají nastavené dlouhodobé strategii Fondu.

Vybrané klíčové ekonomické ukazatele Fondu (investiční činnost)

Klíčové ukazatele Fondu	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva (v tis. Kč)	1 194 342	1 237 688
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	1 191 751	1 236 149
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii třídy EUR I (v EUR)	1,0803	1,0787
Výnos vyplacený akcionářům* (v tis. Kč)	-	-
Výkonnost Fondu za rozhodný rok - investiční akcie třídy EUR I	0,15 %	7,93 %

*Fond nevyplácí podíly na zisku - dle ustanovení statutu fondu se jedná o růstovou investiční akcii (třídy EUR I).

Počet vydaných investičních akcií

Počet investičních akcií k 31.12.2025 za EUR I třídu je 45 500 000 ks.

3. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH MAJETKU V PORTFOLIU

Cíl a strategie Fondu

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do účastí v kapitálových společnostech, zejména založených za účelem výstavby či držby nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, dále cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv. Fondu nejsou poskytnuty žádné záruky třetích osob za účelem ochrany akcionářů.

Investiční strategie Fondu je zaměřena na aktiva, podle čl. 7 Statutu. Hlavní aktiva, do nichž Fond jakožto investiční fond podle Zákona investuje v souladu se svým Statutem více než 90 % hodnoty majetku Fondu jsou:

- (i) investiční cenné papíry,
- (ii) cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- (iii) účasti v kapitálových obchodních společnostech,
- (iv) nástroje peněžního trhu,
- (v) finanční deriváty podle Zákona,
- (vi) práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech (i) až (v) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- (vii) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- (viii) úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

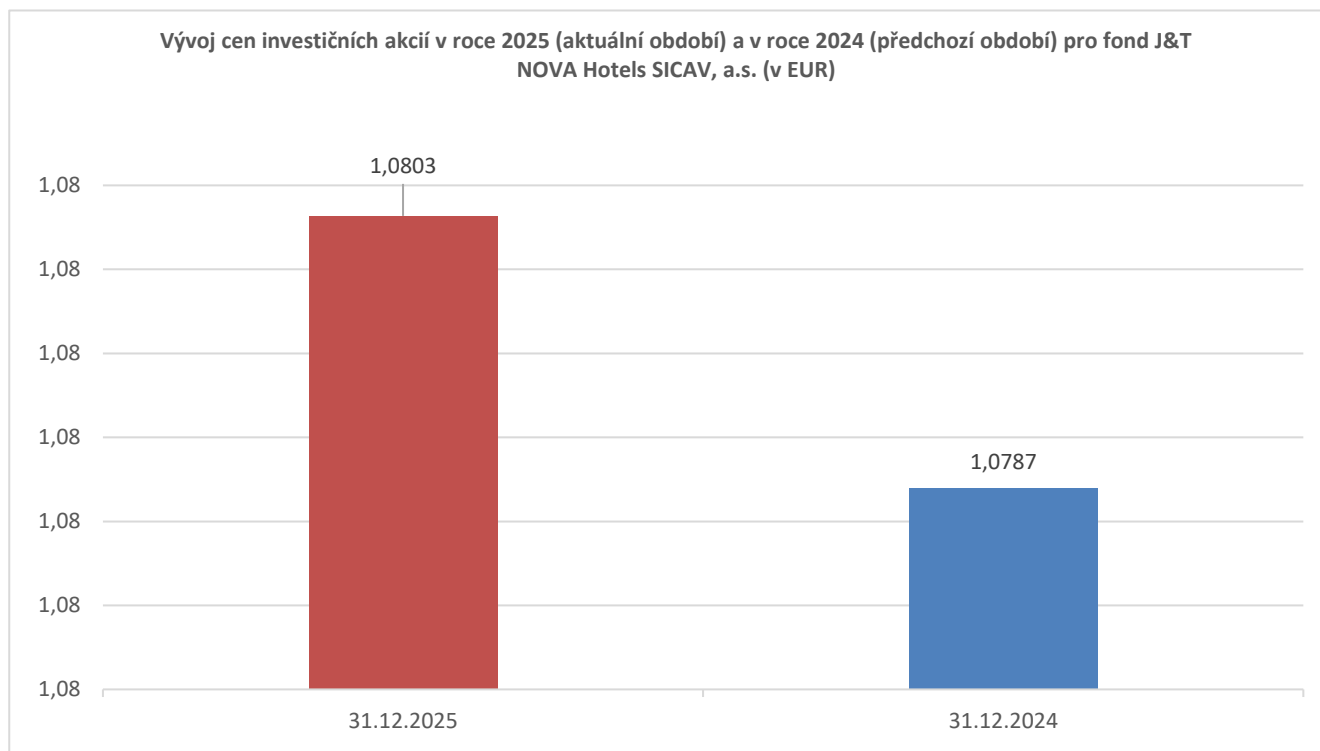
Doplňková aktiva, do nichž Fond, jakožto investiční fond podle Zákona, investuje v souladu se svým Statutem v souhrnu méně než 10 % hodnoty majetku Fondu jsou:

zejména:

- (i) movité věci,
- (i) nemovité věci,
- (ii) ochranné známky,
- (iii) patenty a autorská práva,
- (iv) pohledávky nespádající do aktiv uvedených v odst. 7.1 písm. (a) Statutu,
- (v) ocenitelná práva a
- (vi) práva spojená s aktivy uvedenými v odst. 7.1 písm. (a) Statutu.

Komentář portfolio manažera

Fond kvalifikovaných investorů J&T NOVA Hotels SICAV a.s. (dále jen fond) vznikl v listopadu 2020 přeměnou z otevřeného podílového fondu J&T NOVA Hotels, který byl založen v roce 2015 a do doby přeměny byl spravovaný REDSIDE investiční společností, a.s. Jedná se o investiční fond specializovaný na přímé či nepřímé investice do nových projektů a rozvoje podnikatelských záměrů především v oblasti nemovitostí a nemovitostních společností preferenčně, nikoli však výlučně se zaměřením na hoteliérství a rezidenční projekty.



Vlastní kapitál fondu k datu 31. 12. 2025 činí 1 191 751 tis. Kč. Vlastní kapitál připadající na jednu investiční akci fondu k 31.12.2025 činí 1,0803 EUR (k 31.12.2024 činila 1,0787 EUR) což je nárůst o 0,15 %. Hospodaření fondu skončilo v roce 2025 se ziskem ve výši 52 955 tis. Kč, který byl kladně ovlivněn ziskem z devizových operací a ziskem z úvěru včetně úrokového výnosu snížených o náklady fondu tvořených zejména pravidelným měsíčním poplatkem za obhospodařování a poplatkem za depozitáře, custody a audit. Přecenění vlastněných obchodních podílů je promítnuto ve vlastním kapitálu fondu.

Osobami, ve kterých má fond kvalifikovanou účast jsou společnosti BHP Tatry, s.r.o. (vlastní hotel Grand Hotel Kempinski High Tatras) a DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o. (vlastní hotel Crowne Plaza Bratislava) a nově Interhouse Košice, a.s (vlastní hotel DOUBLETREE BY HILTON Košice).

V roce 2025 se v hotelech na Slovensku ubytovalo 6,3 milionu hostů, což představuje nárůst o 7 % oproti roku 2024. Do rekordní hodnoty z roku 2019 chybělo už jen 1 %, respektive přibližně 86 tisíc klientů. Z uvedeného růstu v hotelovém segmentu profitovaly všechny hotely v portfoliu J&T Nova Hotels SICAV.

Grand Hotel Kempinski, provozován společností BHP Tatry s.r.o., zaznamenal růst tržeb téměř o 9 %, přičemž provozní zisk hotelu se zvýšil o 3,5 %. Hotel evidoval o 3,5 % více přenocování ve srovnání s rokem 2024. Podobně jako v předchozích letech měl hotel poměrně vyrovnanou poptávku klientů po službách během všech kalendářních sezón v roce.

V hotelu Crowne Plaza Bratislava, který provozuje společnost DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o., byla v průběhu roku 2025 realizována první fáze renovace veřejných prostor. Tato rekonstrukce interiéru na jedné straně významně ovlivnila provoz hotelu, ale po jejím dokončení poskytla moderní prostory, které hosté okamžitě ocenili zvýšenou poptávkou po banketových a konferenčních službách. Druhá fáze renovace, která se týká zejména pokojů, probíhá od čtvrtého kvartálu roku 2025. Navzdory částečným omezením v některých prostorách dokázal hotel v roce 2025 zvýšit své tržby o 2 % oproti roku 2024.

Hotel DoubleTree by Hilton Košice, provozovaný společností Interhouse Košice, a.s., se nachází v centru Košic a je jediným značkovým hotelem v tomto největším východoslovenském městě. Hotel přibyl do portfolia J&T Nova Hotel v červenci loňského roku. V roce 2025 potvrdil hotel své dominantní postavení na trhu a zvýšil tržby oproti roku 2024 o 13 %, zejména díky rekordním příjmům ze služeb pro klienty.

Předpokládaný budoucí vývoj

V roce 2026 management společností BHP Tatry s.r.o. provozující hotel Grand Hotel Kempinski předpokládá pokračování růstového trendu v tržbách a udržení ziskovosti hotelu, zejména díky stabilní klientele v turistický nejatraktivnějším regionu Slovenska. I v roce 2026 předpokládáme, že bude Grand Hotel Kempinski lídrem na hotelovém trhu v regionu Vysokých Tater.

Hotelu Crowne Plaza Bratislava předpokládáme, že rekonstrukce veřejných prostor a renovace pokojů pomůže ke zvýšení atraktivnosti na silně konkurenčním bratislavském trhu kongresových hotelů. Management hotelu Crowne Plaza očekává opětovný růst v obsazenosti i tržeb a stabilizovaný provozní výsledek v roce 2026.

Management hotelu DoubleTree by Hilton Košice předpokládá stabilní prostředí a udržení silné pozice v rámci regionu východního Slovenska. Investice do automobilového průmyslu v okolí Košic by měly přinést dodatečnou klientelu, kterou by měl obsluhovat právě tento čtyřhvězdičkový hotel.

Fond v následujícím roce nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním cílem investiční politiky fondu je dosažení kapitálového růstu a optimálního zhodnocení majetku fondu.

4. DALŠÍ POVINNÉ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Údaje o portfolio manažerovi Fondu v rozhodném období

Ing. Marek Janečka, CFA

Doba výkonu funkce: po celé rozhodné období

Je absolventem Provozně ekonomické fakulty Mendelovy univerzity v Brně, obor manažersko-ekonomický. V oblasti kapitálových trhů pracuje již od roku 1996. V roce 2004 získal makléřskou licenci. Od roku 2006 je držitelem titulu Chartered Financial Analyst (CFA). Do společnosti ABN AMRO Asset Management, a.s. nastoupil v roce 1999. Zde se specializoval na zahraniční trhy a přímou správu aktiv klientů. Oblasti kolektivního investování, konkrétně portfolio managementu fondů, se věnuje od roku 2008. Od roku 2006 pracuje v investiční společnosti, která se po fúzi přejmenovala na J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST.

Údaje o členech představenstva J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. v rozhodném období

Statutární orgán Fondu k 31. 12. 2025:

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, 186 00, IČ: 47672684 (dále jen „Investiční společnost“).

Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Roman Hajda¹ a Ing. Tomáš Martinec, Ing. Miloš Pařízek a Ing. Daniel Ochman.

Složení Dozorčí rady Fondu k 31. 12. 2025:

Ing. Petr Janů

V souvislosti s novelou zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích je ode dne vzniku Fondu systém vnitřní struktury Fondu dualistický. Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada s jedním členem panem Petrem Janů. Statutárním orgánem Fondu se místo statutárního ředitele Fondu stalo představenstvo. Působnost statutárního orgánu nadále však zůstala J&T

¹ Ke dni 31. prosince 2025 došlo k zániku členství a výkonu funkce pana Ing. Romana Hajdy v představenstvu společnosti.

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., která pověřila jednáním jménem Fondu pana Romana Hajdu, pana Tomáše Martince, pana Miloše Pařízka a pana Daniela Ochmana.

Údaje o členech představenstva J&T Investiční společnosti v rozhodném období

Ing. Tomáš Martinec

Doba výkonu funkce: po celé rozhodné období

Generální ředitel a Předseda představenstva

V minulosti zastával jak pozici člena představenstva J&T BANKY, tak působil v top managementu celé skupiny. Později založil Metatron Capital SICAV domicilovaný na Maltě. Spravoval Global Macro Fund a sbíral zkušenosti z globální alokace aktiv, taktického i strategického charakteru. Dlouhodobě studuje behaviorální finance, a sleduje vliv emocí na investování. Ze své funkce generálního ředitele je zodpovědný za rozvoj investičního talentu a budování expertízy při dlouhodobé, strategické alokaci aktiv.

Ing. Daniel Ochman

Doba výkonu funkce: po celé rozhodné období

Člen představenstva

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, fakultu Financí a účetnictví. V roce 2012 nastoupil do oddělení auditu ve společnosti Ernst & Young a začal se studiem ACCA, které dokončil v roce 2016. Ve společnosti Ernst & Young pracoval 3 roky, především na auditu společností z finančního sektoru (banky, pojišťovny). Poté pracoval 2 roky v pojišťovně AXA Česká republika jako finanční kontrolér, kde měl na starosti oblast neživotního pojištění v České republice a na Slovensku. Od roku 2018 pracuje ve skupině J&T. Členem představenstva je od 1. června 2023.

Mgr. Miloš Pařízek

Doba výkonu funkce: po celé rozhodné období

Člen představenstva

V oblasti finančních trhů působí od roku 1994. Před nástupem do skupiny J&T dlouhodobě pracoval v Komerční bance, kde si prošel různými pozicemi v oblasti operations finančních a kapitálových trhů, custody služeb a služeb privátního bankovníctví. Podílel se na projektech v oblasti regulace evropského finančního trhu (např. MiFID, EMIR, CSDR). Byl členem odborných orgánů AKAT a výboru v rámci Centrálního depozitáře cenných papírů. Od roku 2000 působí v manažerských funkcích.

Ing. Roman Hajda

Doba výkonu funkce: po celé rozhodné období

Člen představenstva

Absolvent Vysokého učení technického v Brně, Fakulta podnikatelská, obor podnikové finance a obchod a daňové poradenství. V oblasti finančních, kapitálových trhů a privátních bankovních služeb pracuje již od roku 1995, a to na různých pozicích především pak v oblasti asset managementu s primární orientací na obhospodařování individuálních portfolií a rozvoji nových produktů, ve skupině J&T pracuje od roku 2002. Členem představenstva je od 6. ledna 2012, místopředsdou představenstva byl od 7. března 2012 do 10. června 2014.

Statutárnímu orgánu Fondu je známo, že v rozhodném období byl Fond osobou spojenou přes vrcholové vedení Fondu s následujícími osobami:

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby Ing. Roman Hajda je:

- J&T Advanced Solutions SICAV p.l.c., Ewropa Business Centre, Triq Dun Karm, Birkirkara BKR 9034, Malta, registrační číslo SV69,
- J&T SICAV, p.l.c., Ewropa Business Centre, Triq Dun Karm, Birkirkara BKR 9034, Malta, registrační číslo SV501,
- J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 08800693,
- J&T NOVA Hotels SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09641173,
- J&T ALLIANCE SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 11634677,
- JTFG FUND I SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09903089,
- PT Equity Investments SICAV, a.s., sídlo Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 14095688,
- J&T ARCH CONVERTIBLE SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 17409390,
- Fond Fondů NLS SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 19232721,
- JTPG INVESTMENTS FUND I SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 19466340.

Ing. Roman Hajda vykonává mimo investiční společnost činnost ředitele odboru správy klientských portfolií ve společnosti J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. značka B 1731.

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby Ing. Tomáš Martinec je:

- Metatron Capital SICAV p.l.c., Quad Central, Q3 Level 9, Triq L Esportaturi, Zone 1, Central Business District, Birkirkara, CBD 1070 Malta, reg. č. SV177,
- J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 08800693,
- J&T NOVA Hotels SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09641173,
- Fond Fondů NLS SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 19232721,
- J&T ALLIANCE SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 11634677,
- JTFG FUND I SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09903089,
- JTFG FUND III SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 23511494,
- PT Equity Investments SICAV, a.s., sídlo Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 14095688,
- J&T ARCH CONVERTIBLE SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 17409390,
- JTPG INVESTMENTS FUND I SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 19466340.

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby Ing. Michal Kubeš je:

- J&T INVESTIČNÁ SPOLOČNOSŤ, správ. Spol., a.s., Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, IČO: 53859111,
- AMISTA investiční společnost, a.s., Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600, IČO 27437558,
- J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00 Praha 8 - Karlín, IČO: 47115378,
- ATLANTIK finanční trhy, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 26218062,
- Nadace Nomeolvides, V humnech 2876/16, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, IČO: 22345027.

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby Mgr. Miloš Pařízek je:

- Fond Fondů NLS SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 19232721,
- J&T NOVA Hotels SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09641173,
- JTFG FUND I SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09903089,
- JTFG FUND III SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 23511494.

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby Ing. Daniel Ochman je:

- Fond Fondů NLS SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 19232721,
- J&T NOVA Hotels SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09641173,
- JTFG FUND I SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 09903089,
- JTFG FUND III SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČO: 23511494.

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby PhDr. Adam Tomis je:

- CZECH MEDIA INVEST a.s., Pařížská 130/26, 110 00 Praha 1 – Josefov, IČO: 24817236,
- J&T ENERGY HOLDING, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 10963812,
- J&T CAPITAL PARTNERS, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 10942092,
- J&T ENERGY FINANCING CZK V, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 11961589,
- E-Commerce and Media Investments, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 08804095,
- EP Global Commerce a.s., Pařížská 130/26, 110 00 Praha 1 – Josefov, IČO: 05006350,
- Westminster JV a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 05714354,
- J&T EQUITY PARTNERS, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 17201373,
- EC Investments a.s., Pařížská 130/26, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 04196881,
- EP Energy Transition, a.s., Barvitiova 934/4, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 10755110,
- EP Project Finance, a.s., Pařížská 130/26, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 21356505,
- J&T ENERGY FINANCING CZK VII, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 - Karlín, IČO: 21209472.

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby Štěpán Ašer, MBA je:

- J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 47115378,
- J&T IB and Capital Markets, a.s., Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 24766259,
- J&T Mezzanine, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 06605991,
- J&T FINANCE GROUP SE, Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 27592502,
- AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3, PSČ 18600 Praha 8, IČO: 27437558,
- J&T RFI IV., a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 17843791,
- J&T NOBLESSE OBLIGE, z.ú., Malostranské nábřeží 563/3, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČO: 19420218,
- J&T Leasingová společnost, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO:28427980.

Osobou spojenou s investiční společností prostřednictvím osoby Ing. Igor Kováč je:

- J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 47115378,
- J&T IB and Capital Markets, a.s., Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 24766259,
- J&T Leasingová společnost, a.s., Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00 Praha 8 - Karlín, IČO: 28427980,
- J&T Mezzanine, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 - Karlín, IČO: 06605991,
- J&T FINANCE GROUP SE, Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 - Karlín, IČO: 27592502,
- J&T RFI IV., a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 - Karlín, IČO: 17843791.

Osobou spojenou prostřednictvím osoby Ing. Petr Janů je:

- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 03451488,
- OSTRAVICE HOTEL a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 27574911,
- J&T PROPERTY INCOME SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 09285164,
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 09287671,
- JTFG FUND I SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 09903089,
- J&T ORBIT SICAV, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 14151898.

Údaje o investiční společnosti, která Fond obhospodařuje a zároveň provádí jeho administraci

Fond je oprávněn se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond. Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00, IČ 47672684 (dále jen „Společnost“ anebo „Investiční společnost“).

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic na základě EU 2019/2088 (aktualizace 2020/852)

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST zatím u žádného z obhospodařovaných fondů aktivně nesleduje cíle udržitelnosti v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení společností dle Nařízení o udržitelnosti. Rizika udržitelnosti jsou posuzována individuálně (jsou-li relevantní) s přihlédnutím na významnost, vývoj daného rizika v čase pro každý fond, investiční strategii, tržní trendy a jednotlivá aktiva fondu. Věříme, že začlenění rizik udržitelnosti do investičního rozhodovacího procesu dále zpřesní rizikem upravenou ziskovost v jednotlivých portfoliích. Toho chceme dosáhnout tím, že:

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

Podkladové investice fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Dopady rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost fondů jsou posuzovány individuálně pro každou investici v rámci analýzy ekonomické výhodnosti investice, která předchází samotnému nákupu do majetku fondu. Součástí analýzy je i vyhodnocení ostatních rizik, které mají dopad na výkonnost fondu.

Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku Fondu

V roce 2025 nevykonával žádný obchodník s cennými papíry činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku Fondu.

Identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Identifikace majetku v tis. Kč	Pořizovací cena	Reálná hodnota	Podíl na aktivech fondu
Poskytnutý úvěr BHP Tatry, s. r. o.	312 536	167 797	14,05 %
Poskytnutý úvěr DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	268 109	172 383	14,43 %
Majetková účast v BHP Tatry, s.r.o.	183 034	280 720	23,50 %
Majetková účast v DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	334 517	285 381	23,89 %
Majetková účast v Interhouse Košice, a.s..	279 982	232 670	19,48 %

Údaj o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku akcionářů majetku Fondu v rozhodném období

V roce 2025 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V roce 2025 fond neporušil úvěrové ani investiční limity.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2025

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech portfolio manažerů a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny vyplacené investiční společností jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku jsou uvedeny v následující tabulce.

Údaje o mzdách (v CZK)	Pevná část mzdy	Pohyblivá část mzdy
Představenstvo	13 583 527 Kč	5 889 214 Kč

Společnost vyhodnotila, že podstatný vliv na rizikovost fondu má představenstvo Společnosti, jelikož schvaluje statut fondu.

Za rok 2025 nebyly pracovníkům ani vedoucím osobám Společnosti ze strany Fondu nebo Společnosti vyplaceny žádné odměny za zhodnocení kapitálu Fondu.

Investiční společnost vytvořila systém pro odměňování svých zaměstnanců, vč. vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (roční odměny a mimořádné odměny). Roční odměnou se rozumí nenároková pohyblivá složka odměňování zaměstnance, která může být společností přiznána a vyplacena zaměstnanci ve výši zohledňující jeho pracovní výkon v hodnoceném, obvykle ročním, období. Mimořádnou odměnou se rozumí nenároková pohyblivá složka odměňování zaměstnance, která může být investiční společností zaměstnanci přiznána za úspěšné dokončení předem schváleného projektu.

Investiční společnost uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystavena investiční společnost nebo jí obhospodařovaný investiční fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných investičních fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů. Podrobné informace o aktuálních zásadách odměňování, jejichž součástí jsou mimo jiné popis toho, jak se odměny a benefity vypočítávají, a totožnost osob odpovědných za přiznávání odměn a výhod, včetně složení výboru pro odměňování, pokud existuje, jsou k dispozici prostřednictvím internetové stránky www.jtis.cz a jejich vyhotovení v papírové podobě bude bezplatně poskytnuto na požádání.

Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

V roce 2025 došlo k úplatě určené investiční společnosti ve výši 1 440 tis Kč za obhospodařování fondu a 360 tis. Kč za administraci Fondu. Ostatní náklady Fondu jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu.

S investicí do Fondu jsou spojena rizika, o kterých jsou investoři detailněji informováni zejména ve statutu Fondu.

Hlavními riziky dle statutu Fondu:

- a) riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu,
- b) tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v Majetku Fondu,
- c) riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji,
- d) riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s Majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu,
- e) riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je Majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty Majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má Majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování,
- f) rizika vyplývající z použití finančních derivátů, kdy Fond při realizaci investičních cílů využívá vysoké a koncentrované expozice ve finančních derivátech na finanční index anebo jiné kvantitativně vyjádřené finanční ukazatele. Sjednávání finančních derivátů na účet Fondu představuje pro investory Fondu zvýšené riziko, neboť při použití finančních derivátů je dosahováno vysokého pákového efektu. Fond v rámci Statutu zavádí postupy pro omezování rizika plynoucího z použití finančních derivátů.

Údaj o nabytí vlastních akcií

Tyto informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2025

Dne 27. června 2025 nabyl účinnosti statut fondu J&T NOVA Hotels SICAV, a.s., kde došlo k pravidelné aktualizaci údajů spočívající zejména v úpravě rozsahu svěřených činností, doplnění rizika koncentrace, aktualizaci celkové nákladovosti a doplnění údajů o historické výkonnosti tohoto fondu.

Mimo výše uvedené aktualizace statutů příslušných fondů došlo v rámci těchto aktualizací také k textovým upřesněním a formálním, textovým či formátovacím úpravám bez vlivu na obsah statutů příslušných fondů.

Údaje o všech depozitářích Fondu v rozhodném období

Výkon funkce depozitáře prováděla společnost ATLANTIK finanční trhy, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8 - Karlín, PSČ 18600, IČO: 26218062, zapsaná v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. značka B 7328, a to po celé rozhodné období.

Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku Fondu a Fondu

K vypořádání transakcí (především nákupů a prodejů) některých investičních nástrojů nebo nástrojů peněžního trhu, jako jsou například směnky, a k jejich následnému opatrování, úschově a evidenci fond může využít služeb společnosti J&T BANKA, a to na základě smlouvy mezi investiční společností, depozitářem a J&T BANKA.

Depozitář dále pověřil vedením evidence investičních nástrojů, úschovou a správou investičních nástrojů společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242 (dále jen „Custodian“).

Podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen, používá Custodian služby sub-custody (delegovaná úschova a správa), a to zejména v mezinárodních vypořádacích centrech jakou jsou například Clearstream Banking SA; 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg; Lucembursko, či Euroclear Bank SA/NV; 1 Boulevard du Roi Albert II, 1210 Brussels; Belgie.

Údaje o osobě oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce

Fond nemá hlavního podpůrce.

Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy.

Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje a v průběhu rozhodného období nevyvaložil žádné výdaje v této oblasti.

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond je obhospodařován investiční společností a nemá žádné zaměstnance. V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje Fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Údaje o pobočkách nebo jiných částech obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

Ostatní skutečnosti

Změna ve statutárním orgánu Fondu

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2025

- S účinností od 1. ledna 2026 se novým depozitářem fondu stala společnost J&T BANKA, a.s., na základě povolení ČNB k rozdělení společnosti ATLANTIK finanční trhy, a.s., odštěpením a sloučením se společností J&T BANKA, a.s.
- K 1. dubnu 2026 došlo k jmenování dvou nových členů představenstva Společnosti, a to PhDr. Adam Tomis a Mgr. Michal Sadloň.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu za rok 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze, dne 15. dubna 2026

představenstvo společnosti **J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.**



Ing. Daniel Ochman

člen představenstva **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**, při
výkonu funkce zastupuje



Mgr. Miloš Pařízek

člen představenstva **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**
při výkonu funkce zastupuje

5. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Písemná zpráva o vztazích mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2025 za společnost

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

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

Zpracovalo představenstvo společnosti J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. IČ: 09641173, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika (dále také jen „Společnost“)

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.

Představenstvu Společnosti je známo, že v období od 1.1.2025 do 31.12.2025 byla Společnost ovládána přímo následujícími osobami:

J&T FINANCE GROUP SE

IČ: 27592502, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, Česká republika

Představenstvu Společnosti je známo, že v období od 1.1.2025 do 31.12.2025 byla Společnost ovládána nepřímo následujícími osobami:

Ing. Jozef Tkáč,

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

dále Ing. Jozef Tkáč ovládá nebo spoluovládá následující společnosti:

MARLEK LIMITED

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

Představenstvu Společnosti je známo, že od 1.1.2025 do 31.12.2025 byla Společnost ovládána stejnými osobami, společně s následujícími ostatními ovládanými osobami, prostřednictvím společnosti J&T FINANCE GROUP SE:

J&T BANKA, a.s.

IČ: 47115378, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, Česká republika, kterou ovládá společnost J&T FINANCE GROUP SE

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.

IČ: 47672684, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

ATLANTIK finanční trhy, a.s.

IČ: 26218062, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

J&T ORBIT SICAV, a.s.

IČ: 14151898, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.
(do 31.12.2025)

J&T IB and Capital Markets, a.s.

IČ: 24766259, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

J&T RFI I., s.r.o.

IČ: 17164028, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

J&T Banka d.d.

IČ: 0675539, OIB: 38182927268, se sídlem Međimurska ulica 28, 42000 Varaždin, Chorvatsko, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

J&T Leasingová společnost, a.s.

IČ: 28427980, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

Rustonka Development II s.r.o.

IČ: 05585571, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

J&T INVESTIČNÁ SPOLOČNOSŤ, správ. spol., a.s.

IČ: 53859111, se sídlem Dvořákovo nábřežie 8, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ: 27437558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

AMISTA consulting, s.r.o.

IČ: 17590345, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T BANKA, a.s.

365.bank, a.s.

IČ: 31340890, se sídlem Dvořákovo nábřežie 4, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

365.invest, správ. spol., a.s.

IČ: 31621317, se sídlem Dvořákovo nábřežie 4, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností 365.bank, a.s.

PB Servis, a. s.

IČ: 47234571, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika, ovládána společností 365.bank, a.s.

PB Finančné služby, a. s.

IČ: 35817453, se sídlem Hattalova 12, Bratislava 831 03, Slovenská republika, ovládána společností 365.bank, a.s.

365.fintech, a.s.

IČ: 51301547, se sídlem Dvořákovo nábřežie 4, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností 365.bank, a.s.

Ahoj, a.s.

IČ: 48113671, se sídlem Dvořákovo nábřežie 4, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností 365.bank, a.s.

Cards&Co, a. s.

IČ: 51 960 761, se sídlem Dvořákovo nábřežie 4, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností 365.bank, a.s.

DanubePay, a. s.

IČ: 46 775 111, se sídlem Pribinova 25, Bratislava – mestská časť Staré Město 811 09, Slovenská republika, ovládána společností Cards&Co, a. s.

Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ: 03451488, se sídlem Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika,
ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

FORESPO SOLISKO a. s.

IČ: 47232935, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

FORESPO HELIOS 1 a. s.

IČ: 47234032, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

FORESPO HELIOS 2 a. s.

IČ: 47234024, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

FORESPO PÁLENICA a. s.

IČ: 47232978, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

INVEST-GROUND a. s.

IČ: 36858137, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

FORESPO - RENTAL 1 a.s.

IČ: 36782653, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

FORESPO - RENTAL 2 a. s.

IČ: 36781487, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

OSCAR GROUP s.r.o.

IČ: 50333160, se sídlem Karloveská 34, Bratislava - mestská část Karlova Ves 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností FORESPO - RENTAL 2 a.s.

FORESPO BDS a.s.

IČ: 27209938, se sídlem Janáčkovo nábřeží 478/39, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Devel Passage s. r. o.

IČ: 43853765, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

FORESPO DUNAJ 6 a. s.

IČ: 47235608, se sídlem Karloveská 34, Bratislava 841 04, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

RDF International, spol. s r.o.

IČ: 31375898, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

OSTRAVICE HOTEL a.s.

IČ: 27574911, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, Česká republika,
ovládána společností Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

J&T SERVICES ČR, a.s.

IČ: 28168305, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, Česká republika,
ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T SERVICES SR, s.r.o.

IČ: 46293329, se sídlem Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika,
ovládána společností J&T SERVICES ČR, a.s.

J&T Wine Holding SE

IČ: 06377149, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika,
ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

Wine Resort Pouzdřany, s.r.o.,

IČ: 09988891, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika,
ovládána společností J&T Wine Holding SE

Reisten, s.r.o.

IČ: 25533924, se sídlem Zahradní 288, 692 01 Pavlov, Česká republika,
ovládána společností J&T Wine Holding SE *(ke dni 01.12.2025 zanikla bez likvidace, její jmění přešlo na
nástupnickou společnost KOLBY a.s., která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti)*

Kolby Reisten, a.s. (dříve KOLBY a.s.)

IČ: 25512919, se sídlem Česká č.ev. 51, 691 26 Pouzdřany, Česká republika,
ovládána společností J&T Wine Holding SE

CHATEAU TEYSSIER (dříve STE CIVILE D'EXPLOITATION DU CHATEAU TEYSSIER)

IČ: 316809391, se sídlem 33330 VIGNONET, Saint Emilion, Francie,
ovládána společností J&T Wine Holding SE

World's End LLC

IČ: 200807010154, se sídlem 5 Financial Plaza 116, Napa CA 94558, USA,
ovládána společností CHATEAU TEYSSIER

JCP MALTUS DOMAINES & CHATEAUX

IČ: 507402386, se sídlem 33330 VIGNONET, Saint Emilion, Francie,
ovládána společností CHATEAU TEYSSIER

J&T INTEGRIS GROUP LIMITED

IČ: HE207436, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat/Office 24B, 1061 Nicosia, Kypr, ovládána
společností J&T FINANCE GROUP SE

Bayshore Merchant Services Inc.

IČ: 01005740, se sídlem TMF Place, Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy,
ovládána společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED *(do 28.02.2025)*

J&T Trust Inc.

IČ: 00011908, se sídlem Lauriston House, Lower Collymore Rock, St. Michael, Barbados,
ovládána společností Bayshore Merchant Services Inc. *(do 28.02.2025)*

J&T MINORITIES PORTFOLIO LIMITED

IČ: HE260754, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat/Office 24B, 1061 Nicosia, Kypr,
ovládána společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED

Equity Holding, a.s.

IČ: 10005005, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika,
ovládána společností J&T MINORITIES PORTFOLIO LTD. *(do 13.11.2025)*

Colorizo Investment, a.s.

IČ: 07901241, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T MINORITIES PORTFOLIO LTD

Industrial Center CR 11 s.r.o.

IČ: 05649765, se sídlem V celnici 1034/9, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, ovládána společností Colorizo Investment, a.s.

Facility Develop Group, s.r.o.

IČ: 10991522, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností Colorizo Investment, a.s.

J&T Global Finance IX., s.r.o., v likvidácii

IČ: 51836301, se sídlem Dvořákovo nábřežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED (do 31.03.2025)

J&T Funds Inc.

IČ: 0000100415, se sídlem Klimentos, Kyriakou Matsi, 11, NIKIS CENTER, Floor 3, Flat 301 1082, Nicosia, Kypr, ovládaná společností J&T INTEGRIS GROUP LIMITED (do 28.02.2025)

J&T Global Finance X., s.r.o., v likvidaci

IČ: 07402520, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE (do 31.05.2025)

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

IČ: 09920021, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Global Finance XII., s.r.o. v likvidácii

IČ: 53546229, se sídlem Dvořákovo nábřežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Global Finance XIII., s.r.o.

IČ: 09919821, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Global Finance XIV., s.r.o.

IČ: 54627753, se sídlem Dvořákovo nábřežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Mezzanine, a.s.

IČ: 06605991, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Global Finance XV., s.r.o.

IČ: 17591287, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T RFI IV., s.r.o.

IČ: 17843791, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T RFI VII, a.s. (dříve J&T RFI VII., s.r.o.)

IČ: 56314124, se sídlem Dvořákovo nábřežie 8, Bratislava – mestská časť Staré Město 811 02, Slovenská republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Global Finance XVI, s.r.o.

IČ: 17259380, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Global Finance XVII, s.r.o.

IČ: 26312784, se sídlem Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava – mestská časť Staré Město 811 02, Slovenská republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

J&T Global Finance XVIII, s.r.o. (dříve J&T RFI VI., s.r.o.)

IČ: 22161236, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

JTFG FUND I SICAV, a.s.

IČ: 09903089, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

JTFG FUND II SICAV, a.s.

IČ: 21290334, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládaná společností J&T FINANCE GROUP SE *(společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %))*

JTFG FUND III SICAV, a.s.

IČ: 23511494, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládaná společností J&T FINANCE GROUP SE *(společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %))*

JTFG FUND V SICAV, a.s. (dříve J&T AGRICULTURE SICAV a.s.)

IČ: 17856400, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládaná společností J&T FINANCE GROUP SE *(společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %))*

Fond Fondů NLS SICAV, a.s.

IČ: 19232721, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE

DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.

IČ: 35838833, se sídlem Hodžovo nám. 2, Bratislava 816 25, Slovenská republika, ovládána společností J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

BHP Tatry, s. r. o.

IČ: 45948879, se sídlem Dvořákovo nábrežie 6, Bratislava 811 02, Slovenská republika, ovládána společností J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Interhouse Košice, a.s.

IČ: 31706631, se sídlem Hlavná 1, Košice 040 01, Slovenská republika, ovládána společností J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.
(od 31.12.2025)

J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s. (dříve J&T INVESTMENTS SICAV, a.s.)

IČ: 08800693, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ovládána společností J&T FINANCE GROUP SE *(společnost je uvedena v seznamu z titulu vlastnictví zakladatelských akcií (více než 40 %))*

Způsoby a prostředky ovládnutí uvedené v této zprávě vyplývají z ovládnutí na základě podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech dané společnosti.

II.

Přehled jednání učiněných v účetním období roku 2025, 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.

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud osoby ovládající a osob ovládaných osobou ovládající učiněna žádná jednání týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

III.

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

Se společností J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.

V rozhodném období nebyla uzavřena žádná smlouva.

V předchozích účetních obdobích byla uzavřena smlouva:

Smlouva o výkonu funkce a obhospodařování investičního fondu ze dne 2. 11. 2020

Smlouva o administraci ze dne 2. 11. 2020

Se společností J&T BANKA, a.s.

V rozhodném období nebyla uzavřena žádná smlouva.

V předchozích účetních obdobích byla uzavřena smlouva:

Smlouva o úschově cenných papírů ze dne 20. 12. 2022

Smlouva o účtu pro složení základního kapitálu ze dne 26. 10. 2020

Smlouva o poskytování služeb internetového bankovníctví ze dne 27. 10. 2020

Smlouva o poskytování bankovních služeb pro právnické osoby a podnikatele ze dne 18. 11. 2020

Se společností J&T SERVICES ČR, a.s.

V rozhodném období nebyla uzavřena žádná smlouva.

V předchozích účetních obdobích byla uzavřena smlouva:

Smlouva o poskytování odborné pomoci - personální a mzdová agenda ze dne 01.06.2022

Smlouva o poskytnutí sídla a dalších služeb ze dne 1. 11. 2020

Se společností ATLANTIK finanční trhy, a.s.

V rozhodném období nebyla uzavřena žádná smlouva.

V předchozích účetních obdobích byla uzavřena smlouva:

Depozitářská smlouva ze dne 29. 04. 2022

Smlouva o úschově cenných papírů ze dne 20. 12. 2022

IV.

Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí 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. Uvedení, zda, jakým způsobem a v jakém období byla nebo bude vyrovnána případná újma podle § 71 nebo 72 ZOK.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. je díky uzavřeným vztahům schopna efektivněji zajistit svůj provoz, využívá standardní bankovní služby a služby obhospodařování a administrace poskytované sesterskými společnostmi, využívá synergických efektů propojených společností.

Veškeré transakce mezi propojenými osobami byly realizované na základě tržních podmínek. Společnost J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. využívala služeb propojených osob za obvyklých a běžných smluvních podmínek.

Z uvedených vztahů J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. neplynou žádné výhody a nevýhody či jiná dodatečná rizika.

Ovládané osobě nevznikla újma podle § 71 a 72 ZOK.

V.

Prohlašujeme, že jsme do zprávy o vztazích mezi propojenými osobami Společnosti vyhotovované dle § 82 ZOK pro účetní období od 1.1.2025 do 31.12.2025 uvedli veškeré informace, k datu podpisu této zprávy známé.

V Praze dne 31. března 2026

představenstvo společnosti **J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.**

Ing. Daniel Ochman

člen představenstva **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**, při
výkonu funkce zastupuje

Mgr. Miloš Pařízek

člen představenstva **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**
při výkonu funkce zastupuje

Investiční fond: J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.
 Investiční společnost: J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s
 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
 IČO: 47672684
 Předmět podnikání: fond kolektivního investování

ROZVAHA
k 31. prosinci 2025

tis. Kč	Bod	31.12.2025			31.12.2024			
		Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem fond	Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem fond	
AKTIVA								
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami <i>v tom: a) splatné na požádání</i> <i>b) ostatní pohledávky</i>	4	21 536 909 20 627	100 100 -	21 636 1 009 20 627	83 966 8 359 75 607	100 100 -	84 066 8 459 75 607
4	Pohledávky za nebankovními subjekty <i>v tom: a) splatné na požádání</i> <i>b) ostatní pohledávky</i>	5	340 180 -	- -	340 180 -	546 495 -	- -	546 495 -
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	798 771	-	798 771	607 227	-	607 227
11	Ostatní aktiva	7	33 855	-	33 855	-	-	-
Aktiva celkem			1 194 342	100	1 194 442	1 237 688	100	1 237 788

tis. Kč	Bod	31.12.2025			31.12.2024			
		Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem fond	Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem fond	
PASIVA								
4	Ostatní pasiva	8	965	-	965	1 330	-	1 330
6	Rezervy	9	1 626	-	1 626	209	-	209
	<i>v tom: a) na důchody a podobné závazky</i>		-	-	-	-	-	-
	<i>b) na daně</i>		1 626	-	1 626	209	-	209
	Cizí zdroje celkem		2 591	-	2 591	1 539	-	1 539
8	Základní kapitál	10	-	100	100	-	100	100
	<i>z toho: a) splacený základní kapitál</i>		-	100	100	-	100	100
	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	11	1 191 751	100	1 191 851	1 236 149	100	1 236 249
	Pasiva celkem		1 194 342	100	1 194 442	1 237 688	100	1 237 788

tis. Kč		Bod	31.12.2025	31.12.2024
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
	Podrozvahová aktiva			
8	Hodnoty předané k obhospodařování	12	1 191 751	1 236 149

Investiční fond: J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.
Investiční společnost: J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 47672684
Předmět podnikání: fond kolektivního investování

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31.12.2025

tis. Kč	Bod	2025			2024			
		Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem fond	Investiční činnost	Neinvestiční činnost	Celkem fond	
5	Náklady na poplatky a provize	13	-2 686	-	-2 686	-2 684	-	-2 684
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	14	58 558	-	58 558	-3 701	-	-3 701
9	Správní náklady	15	-791	-	-791	-593	-	-593
	<i>v tom: a) náklady na zaměstnance</i>		-32	-	-32	-32	-	-32
	<i>z toho: aa) mzdy a platy</i>		-24	-	-24	-24	-	-24
	<i>ab) sociální a zdravotní pojištění</i>		-8	-	-8	-8	-	-8
	<i>b) ostatní správní náklady</i>		-759	-	-759	-561	-	-561
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním a před změnou čistých aktiv náležející držitelům investičních akcií		55 081	-	55 081	-6 978	-	-6 978
23	Daň z příjmů	17	-2 126	-	-2 126	-734	-	-734
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění a před změnou čistých aktiv náležející držitelům investičních akcií		52 955	-	52 955	-7 712	-	-7 712

Celkový zisk nebo ztráta Fondu za účetní období po zdanění se skládá ze (i) Zisku nebo ztráty za účetní období po zdanění a před změnou čistých aktiv náležející držitelům investičních akcií a (ii) jiných změn čistých aktiv náležející držitelům investičních akcií fondu ve výši -1 628 tis. Kč (snížení) (2024: 90 880 tis. Kč (zvýšení)).

Investiční fond: J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.
Investiční společnost: J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8
IČO: 14095688
Předmět podnikání: fond kolektivního investování

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok končící 31.12.2025

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk/ztráta min let	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	100	-	-	-	-	-	100
Zůstatek k 31. prosinci 2024	100	-	-	-	-	-	100
Zůstatek k 1. lednu 2025	100	-	-	-	-	-	100
Zůstatek k 31. prosinci 2025	100	-	-	-	-	-	100

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) byl zřízen J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTÍ, a.s., IČ:47672684, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Společnost“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 1. 11. 2020.

Fond vznikl přeměnou podílového fondu J&T NOVA Hotels otevřený podílový fond na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Podílový fond J&T NOVA Hotels otevřený podílový fond byl k rozhodnému dni 1. listopadu 2020 vymazán ze seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 písm. b) zákona. Zaknihované cenné papíry, vydané zaniklým fondem, byly k rozhodnému dni 1. listopadu 2020 vyměněny za investiční akcie vzniklého investičního fondu.

Fond je zapsán v seznamu investičních fondů s právní osobností vedeném ČNB dle § 597 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek. Fond je založen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován Společností, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administraci Fondu provádí jeho obhospodařovatel.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost ATLANTIK finanční trhy, a.s., IČ: 26218062, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. značka B 7328.

Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Investiční strategie

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména na základě investic do účastí v kapitálových společnostech, zejména založených za účelem výstavby či držby nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, dále cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv. Fondu nejsou poskytnuty žádné záruky třetích osob za účelem ochrany podílníků.

Investiční strategie Fondu je zaměřena na aktiva, podle čl. 7 Statutu. Hlavní aktiva, do nichž Fond jakožto investiční fond podle Zákona investuje v souladu se svým Statutem více než 90 % hodnoty majetku Fondu jsou:

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- investiční cenné papíry,
- cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,
- účasti v kapitálových obchodních společnostech,
- nástroje peněžního trhu,
- finanční deriváty podle Zákona,
- práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

Doplňková aktiva, do nichž Fond, jakožto investiční fond podle Zákona, investuje v souladu se svým Statutem v souhrnu méně než 10 % hodnoty majetku Fondu jsou zejména:

- movité věci,
- nemovité věci,
- ochranné známky,
- patenty a autorská práva,
- pohledávky nespádající do aktiv uvedených v odst. 7.1 písm. (a) výše,
- ocenitelná práva a
- práva spojená s aktivy uvedenými v odst. 7.1 písm. (a) Statutu

Informace o konsolidujících účetních jednotkách

Společnost a Fond je součástí regulovaného konsolidačního celku J&T Finance Group SE na základě zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a vyhlášky České národní banky č. 163/2014 Sb. o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry a je zahrnuta do konsolidované účetní závěrky společností J&T BANKA, a.s., IČ:47115378, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1731 a J&T FINANCE GROUP SE, IČ: 27592502, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1317, sestavené v souladu s pravidly IFRS.

Zmíněná konsolidovaná účetní závěrka je v příslušných zákonných lhůtách dostupná v sídle Banky a její webová adresa www.jtbank.cz.

Fond nemá žádné zaměstnance.

(b) Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Fondu a Společností, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Statut Fondu je dostupný na www stránkách Společnosti.

Úplata Investiční společnosti za obhospodařování a administraci majetku Fondu se stanoví jako úplata ve výši $\frac{1}{4}$ z max. 3,00 % hodnoty fondového kapitálu Fondu k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí, před započtením poplatku za obhospodařování a administraci, výkonnostního poplatku a daní. Výše úplaty za obhospodařování může být stanovena odlišně pro jednotlivé druhy investičních akcií. Část úplaty za obhospodařování majetku Fondu je splatná ve čtvrtletních splátkách a je příjmem Investiční Společnosti; Investiční společnost si vyhrazuje právo úplatu za obhospodařování a administraci majetku Fondu nevybírat nebo snížit. Tato skutečnost bude zveřejněna formou oznámení na www stránkách společnosti. Tato úplata je přepočítávána a zahrnována do hodnoty fondového kapitálu Fondu při každém stanovení hodnoty akcie.

Výše měsíční úplaty depozitáři je stanovena fixní částkou.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Majetek Fondu je obhospodařován přímo investiční společností, a proto z majetku Fondu není hrazena žádná úplata osobám, kterým je svěřeno obhospodařování majetku Fondu nebo jeho části a z majetku Fondu není hrazena ani žádná úplata osobám, kterým je svěřen výkon některých činností.

Fondovým kapitálem Fondu se rozumí hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu. Ve fondovém kapitálu se zohledňuje časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

(c) Statutární orgán Fondu k 31.12.2025

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, 186 00, IČ: 47672684 (dále jen „Společnost“).

Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Roman Hajda*
Ing. Tomáš Martinec
Mgr. Miloš Pařízek
Ing. Daniel Ochman

Složení dozorčí rady Fondu k 31. 12. 2025:

Ing. Petr Janů

Představenstvo a dozorčí rada Investiční společnosti

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Ing. Tomáš Martinec
	člen	Ing. Daniel Ochman
	člen	Ing. Roman Hajda*
	člen	Mgr. Miloš Pařízek
Dozorčí rada	předseda	PhDr. Adam Tomis
	člen	Štěpán Ašer, MBA
	člen	Ing. Igor Kováč
	člen	Ing. Michal Kubeš

*Ke dni 31. prosince 2025 zaniklo členství pana Ing. Romana Hajdy v představenstvu společnosti a zároveň došlo k ukončení výkonu jeho funkce zástupce.

(d) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Společnosti.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(e) **Organizační struktura**

Fond má právní osobnost a je tvořen jměním a nemá žádnou organizační strukturu.

(f) **Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí,
- Mezinárodními účetními standardy upravenými přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování Mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“) – pro oblast finančních nástrojů.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů. Aktiva a závazky Fondu jsou oceňovány v reálné hodnotě.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31.12.2025. Běžné účetní období je od 1.1.2025 do 31.12.2025. Minulé účetní období je od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Příloha obsahuje údaje za investiční i neinvestiční činnost. Pro neinvestiční činnost jsou relevantní především body 4 - Pohledávky za bankami a 10 - Základní kapitál.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

2. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Významné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

(a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména:

- den výplaty nebo převzetí oběživa,
- den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů,
- den provedení platby,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 2 dny,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní jednotka zvolila, že spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv.

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje finanční aktiva a finanční závazky v okamžiku, ke kterému vzniknou.

Cenné papíry

Za den uskutečnění účetního případu při nákupu a prodeji cenného papíru se považuje zpravidla den, kdy Společnost za příslušný fond uzavřela příslušnou smlouvu (tj. trade date), pokud doba mezi uzavřením smlouvy a plněním závazků z této smlouvy není delší než 5 dnů, a případně méně dle specifik daného trhu a investičního nástroje. Primární emise dluhopisů je také zachycena metodou trade date, přestože rozdíl mezi trade date a settlement date je větší než 5 dnů.

Den vypořádání (settlement date) se bere za den uskutečnění účetního případu v případě úpisu cenných papírů z korporátní akce (vyjma primární emise dluhopisů) včetně úpisů, při kterých není předem znám datum vypořádání.

Deriváty

Derivátové nástroje jsou prvotně vykázány v rozvaze ke dni uzavření obchodu (trade date).

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určen jako oceňovaný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechna ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami, dluhových cenných papírů, majetkových cenných papírů, podílových listů v nekótovaných podílových fondech, podílů v nekótovaných společnostech a derivátů. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 akcii. Z tohoto důvodu účetní jednotka zařadila druhy finančních aktiv, jako jsou úvěry a hotovost do kategorie finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, jako jsou majetkové účasti ve společnostech, účetní jednotka zařadila do kategorie finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou proti ostatnímu úplnému výsledku (FVOCI).

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztráty, které byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu, vykazuje ve výkazu zisku a ztráty.

Jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá takové transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užitky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

(iv) Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno (viz bod 2b(iii)) a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(v) Zápochet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

(vi) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejuvhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení. Viz blíže bod 21 (Reálná hodnota).

(vii) Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

(c) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL, které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno, a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(d) Cenné papíry

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti ostatnímu úplnému výsledku (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Dluhové cenné papíry“ zahrnují následující oceňovací kategorie:

- dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2a(ii) a 2a(viii) výše), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázány v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Odúčtování cenných papírů

Při prodeji cenných papírů v oceňovací kategorii FVTPL účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu průměrné ceny.

(e) Úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou součástí změny reálné hodnoty a jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

(f) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně oceňovaných do ostatního úplného výsledku, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(h) Účasti s rozhodujícím vlivem a podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Dceřiný podnik (účast s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou. Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Účasti s podstatným vlivem

Přidružený podnik (účast s podstatným vlivem) je účetní jednotka, v níž má investor podstatný vliv.

Podstatný vliv je moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních zásadách a rozhodnutích jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládání ani spoluovládání takových zásad.

Jestliže účetní jednotka drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) 20 nebo více procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že má podstatný vliv, pokud nemůže být jasně prokázán opak. Naopak, drží-li účetní jednotka přímo nebo nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) méně než 20 procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že nemá podstatný vliv, pokud takový vliv nemůže být jasně prokázán. Podstatné nebo většinové vlastnictví jiného investora nemusí účetní jednotce nutně bránit v tom, aby měla podstatný vliv.

Existence podstatného vlivu účetní jednotky se obvykle dokazuje splněním jedné nebo více následujících okolností:

- zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;
- účastí na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přídělech ze zisku;
- významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;
- vzájemná výměna manažerského personálu nebo
- poskytování stěžejních technických informací.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(i) Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Při výpočtu dorovnávací daně se vychází z efektivní daňové sazby za všechny entity v rámci dané jurisdikce. Efektivní daňová sazba se určuje jako poměr úhrnu splatných a odložených daní k úhrnu kvalifikovaných zisků. Tato efektivní daňová sazba se poté porovná s minimální požadovanou sazbou efektivní daně ve výši 15 %. Pokud je efektivní daňová sazba nižší než 15 %, vypočítá se dorovnávací daň. Následně se vypočtená dorovnávací daň rozdělí mezi ty entity, jejichž efektivní daňová sazba nedosahuje minimální výše 15 %, a to na základě poměru jejich zisků tak, aby celková efektivní daňová sazba dosáhla minimálně 15 %.

Na fond se vzhledem k celkové výši výnosů na konsolidovaném základě skupiny J&T FINANCE GROUP SE, vztahují pravidla pro dorovnávací daň v rámci Pilíře 2. Za nejvyšší mateřskou entitu je považována podle těchto pravidel společnost J&T FINANCE GROUP SE. Fond neočekává významný dopad daně dle Pilíře 2 na účetní jednotku a neúčtuje o souvisejících odložených daňových pohledávkách a závazcích.

(j) Vydané investiční akcie Fondu

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňující definici finančního závazku dle IAS 32, a které splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, jsou klasifikovány a prezentovány ve vlastním kapitálu fondu. Nicméně investiční akcie vydané Fondem nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B, a proto jsou klasifikovány a prezentovány jako finanční závazek v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Součástí této položky rozvahy jsou oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků, nerozdělený zisk/ztráta minulých období, zisk/ztráta běžného období a hodnota vydaných a odkoupených investičních akcií.

(k) Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(l) Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

(m) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB

(a) Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu (neinvestiční část), případně prostřednictvím položky „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ (investiční část).

(b) Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Během účetního období nedošlo ke změně účetních metod nebo způsobu vykazování.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

a) Pohledávky za bankami dle druhu

Investiční činnost	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	909	8 359
Termínované vklady u bank	20 627	75 607
Celkem	21 536	83 966

Neinvestiční činnost	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	100	100
Celkem	100	100

Běžné účty jsou splatné na požádání.

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami jsou oceněné v reálné hodnotě dle IFRS 9.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnuté úvěry		
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	172 383	243 402
BHP Tatry, s.r.o.	167 797	303 093
Celkem	340 180	546 495

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

6. ÚČASTI ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

a) Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní informace

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Předmět činnosti	Datum akvizice	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu	Zisk/ Ztráta za účetní období	Vlastní kapital celkem
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.*)	Hodžovo nám. 2, Bratislava 816 25	100%	hotelnictví	22.12.2015	32 352	171 785	15 693	219 830
BHP Tatry, s.r.o.*)	Dvořákovo nábrežie 6, Bratislava 811 02	100%	hotelnictví	20.01.2016	121	232 626	7 724	240 471
Interhouse Košice, a.s.*)	Hlavná 1, Košice 040 01	100%	hotelnictví	30.06.2025	16 900	146 200	11 840	174 940

*) Uvedené částky vlastního kapitálu společnosti jsou údaje k 31.12.2025 dle předběžné účetní závěrky.

K 31.12.2025

Název společnosti	Požizovací cena	Příplatek mimo ZK	Přímé požizovací náklady	Trvalé snížení hodnoty	Změna tržního ocenění	Reálná hodnota
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	334 517	-	-	-	-49 136	285 381
BHP Tatry, s.r.o.	183 034	-	-	-	97 686	280 720
Interhouse Košice, a.s.	279 982	-	-	-	-47 312	232 670
Celkem	797 533	-	-	-	1 238	798 771

V průběhu účetního období roku 2025 fond nabyl majetkovou účast ve společnosti Interhouse Košice, a.s, která provozuje hotel DoubleTree by Hilton Košice.

K 31.12.2024

Název společnosti	Požizovací cena	Příplatek mimo ZK	Přímé požizovací náklady	Trvalé snížení hodnoty	Změna tržního ocenění	Reálná hodnota
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	334 517	-	-	-	-13 910	320 607
BHP Tatry, s. r. o.	183 034	-	-	-	103 586	286 620
Celkem	517 551	-	-	-	89 676	607 227

7. OSTATNÍ AKTIVA

V souvislosti s nabytím majetkové účasti ve společnosti Interhouse Košice a.s. v roce 2025 obsahovala smlouva o koupi akcií ustanovení o odškodnění, na jehož základě má Fond nárok na úhradu nákladů souvisejících s vybranými skutečnostmi vzniklými před akvizicí. Tento nárok je vykázán k 31.12.2025 v položce Ostatní aktiva ve výši 33 855 tis. Kč (k 31.12.2024 Fond nevykazoval Ostatní aktiva) a představuje pohledávku vůči Prodávajícímu.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

8. OSTATNÍ PASIVA

	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní závazky – audit	282	198
Závazky vůči Společnosti (popl. za obhospodařování a administraci)	150	900
Závazky vůči depozitáři	218	218
Závazky vůči členům dozorčí rady	9	9
Zúčtování se státním rozpočtem	5	5
Ostatní závazky	301	-
Celkem	965	1 330

9. REZERVY

Fond tvoří rezervu na daň z příjmů právnických osob k 31. prosinci 2025 ve výši 1 626 tis. Kč (k 31.prosinci 2024: 209 tis. Kč).

10. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapisovaný základní kapitál Fondu je rozvržen na 100 tisíc kusových zakladatelských akcií na jméno v celkové výši 100 000,- Kč. Zakladatelské akcie byly vydány jako zaknihované cenné papíry a jsou převoditelné jen se souhlasem představenstva Fondu.

Tento údaj se týká neinvestiční činnosti Fondu.

11. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Kapitál investiční části Fondu je vykazovaný v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ viz kapitola 2. Významné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky - bod 2 j.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného prodeje investičních akcií Fondu je výše čistých aktiv Fondu. Cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Fondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány investorům na základě ročně stanovované prodejní ceny.

Ve statutu je definován jeden druh EUR investičních akcií.

Vydané investiční akcie Fondu v ks a v tis. Kč a čistá hodnota aktiv na 1 vydanou inv. akcii k:

	31.12.2025	31.12.2024
Vydané investiční akcie v ks	45 500 000	45 500 000
Vydané investiční akcie v tis. Kč	1 191 751	1 236 149
Čistá hodnota aktiv na investiční akcii (v EUR)	1,0803	1,0787

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks a v tis. Kč:

v ks	2025	2024
K 1. lednu	45 500 000	45 500 000
Vydané během roku	-	-
Odkoupené během roku	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	45 500 000	45 500 000

v tis. Kč	2025	2024
K 1. lednu	1 236 149	1 124 339
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	-1 628	90 880
z toho oceňovací rozdíly	-54 583	98 592
z toho hospodářský výsledek za běžný rok	52 955	-7 712
Vydané během roku	-	-
Odkoupené během roku	-	-
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-42 770	20 930
Zůstatek k 31. prosinci	1 191 751	1 236 149

Položka „hospodářský výsledek za běžný rok“ obsahuje i kurzové rozdíly z přecenění finančních aktiv a závazků.

12. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek ve výši 1 191 751 tis. Kč (v roce 2024: 1 236 149 tis. Kč) k obhospodařování Společnosti.

13. ČISTÝ NÁKLAD NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

	2025	2024
Ostatní poplatky	-	-
Výnosy z poplatků a provizí celkem	-	-
Poplatky za peněžní operace	10	8
Poplatek za custody služby	5	5
Poplatek za obhospodařování a administraci fondu	1 800	1 800
Poplatek depozitáři	871	871
Náklady na poplatky a provize celkem	2 686	2 684
Čistý náklad na poplatky a provize celkem	2 686	2 684

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

14. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	2025	2024
Zisk/ztráta z cenných papírů oceň. reálnou hodnotou vč. úrokového výnosu	-	1 491
Zisk/ztráta z úvěru vč. úrokového výnosu	34 310	-
Zisk/ztráta z devizových operací	65 733	89 512
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů z vydaných investičních akcií	-42 770	-98 592
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	1 285	3 888
Zisk (+)/ztráta (-) z finančních operací celkem	58 558	-3 701

Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů představuje především zisky a ztráty z přecenění cenných papírů na reálnou hodnotu včetně úrokových výnosů a realizované zisky/ztráty z prodejů. Úrokové výnosy za rok 2025 jsou ve výši 20 422 tis. Kč (za rok 2024: 24 791 . Kč).

Zisk/ztráta z devizových operací představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů a z vypořádání cizoměnových pohledávek a závazků.

Zisk/ztráta z ostatních finančních operací představuje zisky a ztráty z přecenění úvěrů a půjček na reálnou hodnotu včetně úrokových výnosů.

Veškeré zisky a ztráty z finančních operací jsou z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL.

15. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2025	2024
Audit	414	328
Náklady na zaměstnance	32	32
Ostatní služby	345	233
Správní náklady celkem	791	593

Položka Ostatní služby obsahuje především náklady na zpracování posudků ve výši 300 tis. Kč (v roce 2024: 182 tis. Kč).

16. VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

(a) Geografické oblasti

2025	Česká republika	Evropská unie	Celkem
Náklady na poplatky a provize	-2 686	-	-2 686
Zisk nebo ztráta z finančních operací	24 248	34 310	58 558
Správní náklady	-791	-	-791
Celkem	20 771	34 310	55 081

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

2024	Česká republika	Evropská unie	Celkem
Náklady na poplatky a provize	-2 684	-	-2 684
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-9 080	5 379	-3 701
Správní náklady	-593	-	-593
Celkem	-12 357	5 379	-6 978

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období	2 121	719
Daň splatná za minulá účetní období	5	15
Celkem	2 126	734

(b) Daň splatná za běžné účetní období

	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	55 081	-6 978
Příjmy zdaňované sazbou podle §21 odst.4 (zahraniční dividendy) §23 odst.4b	-	-
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitelné náklady	-12 649	21 358
Odečet daňové ztráty z min. let	-	-
Mezisoučet	42 432	14 380
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 121	719
Srážková daň celkem - sražená u zdroje	-	-
Zúčtování daně z minulých let	5	15
Celkem	2 126	734

(c) Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 nevykazuje žádný odložený daňový závazek/pohledávku.

Na základě informací dostupných k rozvahovému dni byly posouzeny potenciální dopady zavedení dorovnávací daně dle zákona o dorovnávacích daních, kterým jsou do českého právního řádu implementována pravidla globální minimální úrovně zdanění dle Pilíře 2. Fond vyhodnotil nevýznamný dopad daně dle Pilíře 2 na účetní jednotku a neúčtuje o souvisejících odložených daňových pohledávkách a závazcích.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

18. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		
Bankovní účty - J&T BANKA, a.s.	20 727	75 607
Ostatní pasiva		
Úplata za obhospodařování fondu - Společnost	150	900
Úplata za služby depozitáře - ATLANTIK finanční trhy, a.s.	218	-218
	2025	2024
Náklady na poplatky a provize		
Úplata za obhospodařování fondu - Společnost	1 800	1 800
Úplata za služby depozitáře - ATLANTIK finanční trhy, a.s.	871	750

V položce bankovní účty J&T BANKA, a.s. je zahrnuta neinvestiční část v hodnotě 100 tis. Kč.

19. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

31. prosince 2025	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>tis. Kč</i>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	21 536	-	-	21 536
Pohledávky za nebankovními subjekty	340 180	-	-	340 180
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	798 771	798 771
Ostatní finanční aktiva	33 855	-	-	33 855
Finanční aktiva celkem	361 716	-	832 626	1 194 342

31. prosince 2025	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>tis. Kč</i>				
Ostatní finanční závazky	-	951	-	951
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	-	1 191 751	-	1 191 751
Finanční závazky celkem	-	1 192 702	-	1 192 702

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

31. prosince 2024	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>tis. Kč</i>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	83 966	-	-	83 966
Pohledávky za nebankovními subjekty	546 495	-	-	546 495
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	607 227	607 227
Finanční aktiva celkem	630 461	-	607 227	1 237 688

31. prosince 2024	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>tis. Kč</i>				
Ostatní finanční závazky	-	1 330	-	1 330
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	-	1 236 149	-	1 236 149
Finanční závazky celkem	-	1 237 479	-	1 237 479

20. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Fond je vystaven zejména následujícím rizikům plynoucích z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit a z držených finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;
- tržní rizika;
- operační riziko.

Fond je v souladu se svou investiční strategií vystaven zejména tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, akciovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích. Detailně jsou rizika, jimž je fond vystaven, popsána ve statutu fondu.

Fond provádí operace v rámci jeho investiční politiky, která je zaměřena především na investice do investičních nástrojů s pevným výnosem, především dluhových cenných papírů, a dalších cenných papírů (cenné papíry investičních fondů, akcie) a finančních instrumentů tuzemského i zahraničního finančního trhu, a to i nástrojů a instrumentů s vyšším investorským rizikem. Strategií fondu je investovat do produktů, nesoucí vyšší výnos, i když představují vyšší tržní riziko.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Představenstvo má zodpovědnost za stanovení a dohled nad zásadami a metodami řízení rizik. Základním nástrojem řízení rizik jsou limity na podíl jednotlivých typů finančních nástrojů v portfoliu, které jsou stanoveny v souladu s požadavky Zákona, statutem a investiční strategií.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je Fond vystaven
- nastavení příslušných limitů a kontrolá
- monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity Fondu. Cílem obhospodařující investiční společnosti je vytvořit kontrolní prostředí, ve kterém všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

Investiční společnost má vytvořený vnitřní kontrolní systém, který monitoruje dodržování limitů daných zákonem a tímto statutem. Kontrolní činnost ve vztahu k Fondu vykonávají odborné útvary investiční společnosti. Činnost investiční společnosti dále průběžně kontroluje depozitář.

Investiční společnost majetek Fondu investuje tak, aby minimalizovala rizika při dané investiční strategii. Investiční společnost při obhospodařování majetku Fondu vynakládá veškerou odbornou péči. K zajištění odborné péče využívá odborných znalostí a zkušeností svých zaměstnanců, o jejichž profesionální úroveň systematicky pečuje. V případě potřeby najímá k realizaci svých záměrů při obhospodařování majetku Fondu externí firmy s cílem zabezpečit nejlepší služby v oblasti právního a daňového poradenství, v oblasti obchodování s cennými papíry apod.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu, pokud protistrana nebo emitent finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Vzhledem ke své strategii je Fond primárně vystaven riziku, že emitent cenného papíru, především dluhových cenných papírů, který byl pořízen do portfolia Fondu, nebo jiná protistrana nesplní svůj závazek vyplatit smluvený úrok nebo jistinu.

Úvěrové riziko může vzniknout i z úvěrů a půjček poskytnutých v souladu se statutem nebo právními předpisy.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Fondu v oblasti úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s protistranami, které splňují kritéria úvěrového rizika nastavená v interních směrnících pro oblast úvěrového rizika. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Schvalování povolených obchodníků s cennými papíry;
- Schvalování povolených protistran;
- Nastavení limitů pro případné úvěry;
- Vyhodnocování finanční a ekonomické situace protistran, podmínek obchodu, situace v příslušném ekonomickém odvětví, geografickém prostředí;
- Vyhodnocování kvality a dostatečnost případného zajištění;
- Vyhodnocení dopadu na riziko koncentrace;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně, na emitentech, likviditě trhu apod. (pro dluhové cenné papíry, akcie, atd.);
- Kontrola dodržování stanovených limitů a expozic dle statutu a příslušných právních předpisů

Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může Fondu vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky, cenné papíry nebo jiná aktiva v dohodnuté výši.

Fond toto riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťujících vypořádání dané transakce (settlement/clearing agent). Tím zajistí, že dojde k vypořádání transakce pouze tehdy, když obě strany splní své smluvní závazky.

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky na účtech u banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s ratingem A3 od společnosti Moody's. Fond může případně řížovat nebo vést peněžní účty na jméno fondu i u jiných bankovních institucí, které povolují příslušné právní předpisy a statut, a to pouze se souhlasem depozitáře. V takovém případě depozitář eviduje všechny peněžní účty zřízené pro Fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků tohoto Fondu na těchto účtech.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytl úvěry společnostem, ve kterých drží 100% podíl. Dceřiné společnosti provozují činnost v oblasti cestovního ruchu (hotelové služby). Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti dceřiných společností. Fond monitoruje finanční výkonnost a finanční pozici dceřiných společností. Fond se aktivně podílí na

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

strategickém, finančním i operativním řízení dceřiných společností a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

Úvěrové pohledávky nejsou zajištěny.

Dluhové cenné papíry

K 31. prosinci 2025 ani k 31.12.2024 neměl Fond ve svém majetku žádné dluhové cenné papíry.

Ostatní aktiva - deriváty

Fond nesjednal žádné deriváty ke konci roku 2025 a 2024.

(iii) Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence úvěrových pohledávek s obdobnými ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka dostát svým závazkům. K datu účetní závěrky měla účetní jednotka významnou koncentraci úvěrového rizika vůči individuálnímu dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků.

Koncentrace dle sektorů

31.12.2025	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	21 536	-	21 536
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	340 180	340 180
Celkem	21 536	340 180	361 716

31.12.2024	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	83 966	-	83 966
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	546 495	546 495
Celkem	83 966	546 495	630 461

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2025	Česká republika	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	21 536	-	21 536
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	340 180	340 180
Celkem	21 536	340 180	361 716

31.12.2024	Česká republika	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	83 966	-	83 966
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	546 495	546 495
Celkem	83 966	546 495	630 461

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

31. prosince 2024	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace
tis. Kč							
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami	83 966	83 966	83 966	-	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	546 495	633 010	-	-	633 010	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	607 227	607 227	-	-	-	-	607 227
Celkem	1 237 688	1 324 203	83 966	-	633 010	-	607 227
Derivátová aktiva							
Celkem	-	-	-	-	-	-	-
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní finanční závazky	1 330	1 330	1 330	-	-	-	-
Celkem	1 330	1 330	1 330	-	-	-	-
Derivátové závazky							
Celkem	-	-	-	-	-	-	-

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky, které zahrnují úrokové platby.

Zbytková doba splatnosti

31. prosince 2025	Do 3 més.	Od 3 més. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	21 536	-	-	-	-	21 536
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	340 180	-	-	340 180
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	798 771	798 771
Ostatní finanční aktiva	33 855	-	-	-	-	33 855
Celkem	55 391	-	340 180	-	798 771	1 194 342
Ostatní pasiva	965	-	-	-	-	965
Rezervy	-	1 626	-	-	-	1 626
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	-	-	-	-	1 191 751	1 191 751
Celkem	965	1 626	-	-	1 191 751	1 194 342
Gap	20 571	-1 626	340 180	-	-359 125	-
Kumulativní gap	20 571	18 945	359 125	359 125	-	-

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

31. prosince 2024	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	83 966	-	-	-	-	83 966
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	546 495	-	-	546 495
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	607 227	607 227
Celkem	83 966	-	546 495	-	607 227	1 237 688
Ostatní pasiva	1 330	-	-	-	-	1 330
Rezervy	-	209	-	-	-	209
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	-	-	-	-	1 236 149	1 236 149
Celkem	1 330	209	-	-	1 236 149	1 237 688
Gap	82 636	-209	546 495	-	-628 922	-
Kumulativní gap	82 636	82 427	628 922	628 922	-	-

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou.

Fond řídí riziko likvidity především tím, že investuje v souladu se statutem fondu a dodržuje zákonné a interně nastavené limity likvidity, sleduje čisté peněžní toky a nastavuje další postupy pro omezení rizika likvidity.

d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, měnovými a akciovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

(i) Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku v důsledku dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Fondu. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků a nominální (pomyslná) hodnota úrokových derivátů je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Z důvodu očekávaného předčasného splacení nebo nedefinovaných splatností jsou některá aktiva nebo závazky alokována do jednotlivých období na základě odborného odhadu.

Níže uvedená tabulka zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze účetní jednotky.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Expozice k úrokovému riziku

31. prosince 2025	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	21 536	-	-	-	-	21 536
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	340 180	-	-	-	340 180
Celkem	21 536	340 180	-	-	-	361 716
Závazky	-	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-	-	-
Gap	21 536	340 180	-	-	-	361 716
Kumulativní gap	21 536	361 716	361 716	361 716	361 716	

K 31. prosinci 2024	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	83 966	-	-	-	-	83 966
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	546 495	-	-	546 495
Celkem	83 966	-	546 495	-	-	630 461
Gap	83 966	-	546 495	-	-	630 461
Kumulativní gap	83 966	83 966	630 461	630 461	630 461	

Analýza citlivosti úrokového rizika

Následující tabulka je založena na expozici k úrokovým sazbám pro derivátové i nederivátové nástroje k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní strukturu rozvahy podle úrokové citlivosti. Stanovené změny, které nastaly na začátku roku, jsou konstantní v průběhu vykazovaného období, tzn. model je založen na předpokladu, že prostředky uvolněné splacením nebo prodejem úročných aktiv a pasiv budou reinvestovány do aktiv a pasiv se stejnou úrokovou citlivostí a zbytkovou splatností. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkazu zisku a ztrát a vlastní kapitál účetní jednotky, pokud by eurová výnosová křivka skokově vzrostla/poklesla o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní úrokové míry by zůstaly nezměněné.

k 31. prosinci 2025	Růst sazeb o 100 bazických bodů	Pokles sazeb o 100 bazických bodů
Dopad na výkaz zisků a ztrát	-4 467	4 457
Dopad na čistou hodnotu aktiv	-4 467	4 457

k 31. prosinci 2024	Růst sazeb o 100 bazických bodů	Pokles sazeb o 100 bazických bodů
Dopad na výkaz zisků a ztrát	-10 016	10 299
Dopad na čistou hodnotu aktiv	-10 016	10 299

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Měnové riziko

Řízení měnového rizika

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici Fondu vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty. Vzhledem k investiční strategii a složení aktiv fondu není potřeba řídit měnové riziko.

Expozice k měnovému riziku

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách je následující:

31. prosince 2025	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	21 441	95	21 536
Pohledávky za nebankovními subjekty	340 180	-	340 180
Účasti s rozhodujícím vlivem	798 771	-	798 771
Ostatní aktiva	33 855	-	33 855
Aktiva celkem	1 194 247	95	1 194 342
Ostatní pasiva	299	666	965
Rezervy	-	1 626	1 626
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 191 751	-	1 191 751
Závazky celkem	1 192 050	2 292	1 194 342
Čistá pozice (kromě podrozvahy)	2 197	-2 197	-
Čistá pozice (vč. podrozvahových položek)	2 197	-2 197	-

K 31. prosinci 2024	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	83 592	374	83 966
Pohledávky za nebankovními subjekty	546 495	-	546 495
Účasti s rozhodujícím vlivem	607 227	-	607 227
Aktiva celkem	1 237 314	374	1 237 688
Ostatní pasiva	-	1 330	1 330
Rezervy	-	209	209
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 236 149	-	1 236 149
Závazky celkem	1 236 149	1 539	1 237 688
Čistá devizová pozice	1 165	-1 165	-

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Analýza citlivosti měnového rizika

Následující tabulka uvádí dopad potenciálního zhodnocení/ znehodnocení kurzů cizích měn vůči Kč k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní měnovou strukturu rozvahy. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkaz zisku a ztráty a vlastní kapitál účetní jednotky, pokud by Kč posílila/ oslabilo vůči EUR o 2 % (fond má pozici pouze v EUR).

k 31. prosinci 2025 v tis. Kč	Posílení Kč vůči EUR o 2%	Oslabení Kč vůči EUR o 2%
Dopad na výkaz zisku a ztráty	16 523	16 523
Dopad na čistou hodnotu aktiv	-44	44

k 31. prosinci 2024 v tis. Kč	Posílení Kč vůči EUR o 2%	Oslabení Kč vůči EUR o 2%
Dopad na výkaz zisku a ztráty	12 121	-12 121
Dopad na čistou hodnotu aktiv	-23	23

(ii) Akciové riziko/ cenová rizika

Akciové riziko je riziko pohybu ceny akciových nástrojů držených v portfoliu Fondu a finančních derivátů odvozených od těchto nástrojů. Hlavním zdrojem tohoto rizika je obchodování s akciovými nástroji.

K 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 Fond neinvestoval do žádných akciových nástrojů.

(iii) Stresové testování

Účetní jednotka provádí minimálně 1x ročně stresové testování úrokového, měnového, akciového rizika a rizika likvidity tím, že aplikuje historické scénáře významných pohybů na finančních trzích a interně definované nepravděpodobné scénáře a modeluje jejich dopad na výsledek hospodaření účetní jednotky. Účetní jednotka stanovila limity na tyto stresové scénáře, které jsou součástí procesu řízení rizik.

e) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty vlivem vnějších událostí včetně rizika informačních technologií a rizika právního a compliance. Cílem řízení operačního rizika v obhospodařující společnosti je minimalizace tohoto rizika při zajištění požadované úrovně jejích aktivit. Primární odpovědnost za implementaci kontrol na řešení operačního rizika je přidělena vedení společnosti. Tato odpovědnost je podporována rozvojem celkových norem pro řízení operačního rizika, které provádí Odbor řízení rizik společnosti i mateřské společnosti, a které pokrývají následující oblasti:

- identifikace operačního rizika v rámci systému kontroly;
- vyhodnocení identifikovaných rizik;
- přijetí rozhodnutí o akceptaci, sledování či snižování identifikovaných rizik (při zabezpečení požadované úrovně aktivit);
- hlášení provozních rizikových událostí zadáním příslušné informace do databáze událostí operačního rizika;

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

21. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- ceny dluhopisů a akcií,
- měnové kurzy,
- likviditní/specifické přírážky.

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací, a splňuje následující podmínky:

- a) položky, se kterými se na trhu obchoduje, jsou stejnorodé;
- b) obvykle je možné kdykoliv najít ochotné kupující a prodávající a
- c) ceny jsou veřejně dostupné.

Pokud pro dané finanční aktivum neexistuje aktivní trh, je reálná hodnota odhadnuta pomocí oceňovacích technik. Při použití oceňovacích technik vedení uplatňuje odhady a předpoklady, které vycházejí z dostupných informací o odhadech a předpokladech, které by uplatnili účastníci trhu při stanovení ceny daného finančního nástroje.

Účetní jednotka vykazuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.

c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- validace modelů;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3.

Pokud informace od třetí strany (např. kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

tis. Kč	31.12.2025		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	-	21 536	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	340 180
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	798 771
Ostatní finanční aktiva	-	33 855	-
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	-	951	-
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	-	-	1 191 751

tis. Kč	31.12.2024		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	-	83 966	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	546 495
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	607 227
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	-	1 330	-
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	-	-	1 236 149

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

Během běžného účetního období nedošlo ke změně tržních podmínek pro žádné cenné papíry, které by způsobily převod z úrovně 1 do úrovně 2 nebo převod z úrovně 2 do úrovně 1 v rámci hierarchie reálných hodnot.

(ii) Použití oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva/pasiva

Reálná hodnota ostatních aktiv a pasiv je stanovena v souladu s IFRS 13 s využitím oceňovacích technik založených na přímo nebo nepřímo pozorovatelných vstupech. Ostatní aktiva/pasiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Do úrovně 2 jsou zařazeny zejména položky, jejichž ocenění vychází z objektivizovatelných skutečností, jako jsou smluvní podmínky, právní nároky nebo jiné relevantní externí podklady, které nepředstavují kótované ceny na aktivních trzích, avšak poskytují spolehlivý základ pro stanovení reálné hodnoty.

Dluhové cenné papíry

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kótované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Fond oceňuje dluhové instrumenty kótované na aktivním trhu pomocí mid ceny, protože takové ceny představují rozumnou aproximaci tzv. „exit price“ dle IFRS 13.

V ostatních případech (úroveň 2 / úroveň 3), reálné hodnoty jsou stanoveny pomocí metody tržního srovnání a diskontovaných peněžních toků. Toto zahrnuje:

- současné a nedávné kótované ceny pro identické cenné papíry na trzích, které nejsou aktivní
- a čistou současnou hodnotu vypočtenou za pomoci diskontního faktoru odvozeného od kótovaných cen cenných papírů s podobnou splatností a úvěrovým ratingem, které jsou obchodované na aktivních trzích, upravené o faktor nelikvidity.

V převážné většině případů byl odhad reálné hodnoty investic (zejména směnek) na úrovni 3 proveden metodou diskontovaných peněžních toků („DCF“), přičemž vstupní hodnoty pocházely z předpokladu vývoje cash flow u daného aktiva. Před samotným zadáním údajů do modelu DCF se provádí kontrola předpokladů vývoje cash flow. Diskontní sazby byly stanoveny na základě specifik odvětví a států daného instrumentu. Hlavními předpoklady použitými při oceňování byly očekávané finanční toky a diskontní sazby.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Kótované majetkové cenné papíry

Kótované majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kótované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

Ostatní kótované majetkové cenné papíry jsou oceněny na základě kotace brokerů pro identický cenný papír, které jsou vykonatelné (executable) a které zohledňují skutečné současné tržní podmínky (úroveň 2).

Nekótované majetkové cenné papíry/investice

Fond vlastní nekótované majetkové cenné papíry. Cenné papíry jsou oceňovány metodou diskontování budoucích cash flow.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Nekotované podílové listy nebo investiční akcie v jiných investičních fondech

Reálná hodnota nekotovaných podílových listů nebo investičních akcií v jiných investičních fondech je určena pomocí neupravené čisté hodnoty aktiv (NAV) (úroveň 2 i úroveň 3).

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

(iii) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

31.12.2025

Kategorie instrumentu	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Reálná hodnota	Interval hodnot	Citlivost FV na vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	diskontované CF	Bezriziková sazba Kreditní spread	340 180	2,30% 5 % - 6 %	Významný nárůst může snížit FV instrumentu
Účasti s rozhodujícím vlivem	diskontované CF	Diskontní sazby	798 771	Diskontní míra 8,36 % - 9,69 %	Významný nárůst může snížit FV podílů

31.12.2024

Kategorie instrumentu	Metoda ocenění	Významný nepozorovatelný vstup	Reálná hodnota	Interval hodnot	Citlivost FV na vstup
účasti s rozhodujícím vlivem	diskontované CF	Diskontní sazby	607 227	Diskontní míra 8,76%	Významný nárůst DS může snížit FV podílů, významný pokles může zvýšit FV podílů
pohledávky za nebankovními subjekty	diskontované CF	Bezriziková sazba Kreditní spread	546 495	2,07% 5% - 6%	Významný nárůst může snížit FV instrumentu

(iv) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na vlastní kapitál:

Rok 2025

Druh investice	Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Pohledávky za nebankovními subjekty	změna bezrizikových sazeb o 1%	4 457	-4 467
	změna kreditních přírážek o 1%	12 642	-12 079
Účasti s rozhodujícím vlivem	relativní změna diskontní míry o 1%	65 860	-62 611

J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Rok 2024

Druh investice	Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
pohledávky za nebankovními subjekty	změna bezrizikových sazeb o 1%	10 299	-10 016
	změna kreditních přírážek o 1%	10 299	-10 016
účasti s rozhodujícím vlivem	relativní změna diskontní míry o 1%	61 836	-57 848

(i) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

2025	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	546 495	607 227	1 153 722
Nerealizované zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty (6. řádek výkazu)	-181	-54 583	-54 764
Realizované zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty (6. řádek výkazu)	16 886	-	16 886
Nákupy	-	246 127	246 127
Splacení	-223 020	-	-223 020
Zůstatek k 31.12.	340 180	798 771	1 138 951

2024	Dluhové cenné papíry	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.	29 757	582 366	508 635	1 120 758
Nerealizované zisky a ztráty z přecenění (řádek 6 výkazu)	-	1 487	98 592	100 079
Realizované zisky a ztráty z přecenění (řádek 6 výkazu)	1 965	13 552	-	15 517
Splacení	-31 722	-50 910	-	-82 632
Zůstatek k 31.12.	-	546 495	607 227	1 153 722

e) **Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

K 31. 12. 2025 ani k 31. 12. 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.



J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- S účinností od 1. ledna 2026 se novým depozitářem fondu stala společnost J&T BANKA, a.s., na základě povolení ČNB k rozdělení společnosti ATLANTIK finanční trhy, a.s., odštěpením a sloučením se společností J&T BANKA, a.s.
- K 1. dubnu 2026 došlo k jmenování dvou nových členů představenstva Společnosti, a to PhDr. Adam Tomis a Mgr. Michal Sadloň.

V Praze dne:	Podpis statutárního orgánu:		
15. dubna 2026		Ing. Daniel Ochman	Mgr. Miloš Pařízek



Shape the future
with confidence

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům fondu J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu J&T NOVA Hotels SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Shape the future
with confidence

Odповідnost představenstva Společnosti a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odповідnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu a 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 jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.



Shape the future
with confidence

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo Společnosti a dozorčí radu Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

Artem Žiganov, statutární auditor
evidenční č. 2613

15. dubna 2026
Praha, Česká republika