

OBSAH

01	ÚVODNÍ SLOVO	07
02	INFORMACE O FONDU A PODFONDU	11
03	ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI	16
04	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU	26
	PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE PODFONDU	30

Tento dokument obsahuje vybrané údaje z výroční finanční zprávy J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s., včetně J&T ARCH INVESTMENTS podfond. Tato zkrácená verze výroční finanční zprávy není připravena v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv („ESEF“) a představuje neoficiální zkrácenou verzi oficiální výroční finanční zprávy publikované v souladu s ESEF ve formátu XHTML. V případě jakýchkoliv rozdílů v obsažených informacích, názorech nebo interpretacích má oficiální verze výroční finanční zprávy přednost před touto verzí. Úplnou verzi výroční finanční zprávy, statut fondu, sdělení klíčových informací a další informace, včetně rizik naleznete na webové stránce administrátora fondu www.jtis.cz.

01

ÚVODNÍ SLOVO

02

**INFORMACE O FONDU
A PODFONDU**

INFORMACE O FONDU A PODFONU

Údaje o portfolio manažerovi Fondu a Podfondu v rozhodném období



ING. PAVEL HLAVÁČEK, ACCA

Doba výkonu funkce: po celé rozhodné období

Na Ekonomické fakultě Technické univerzity v Liberci získal inženýrský titul, bakalářský titul na Anglo-American University a dva roky studoval na University of Alaska Anchorage v USA. Od roku 2010 je držitelem certifikátu ACCA. Do finanční skupiny J&T nastoupil v lednu 2019 a od začátku se mimo orientaci na nebankovní investice podílel i na vzniku současné struktury našich fondů kvalifikovaných investorů. Před nástupem do J&T sbíral více než 12 let pracovní zkušenosti na různých pozicích v EY. Řízením fondu J&T ARCH INVESTMENTS byl pověřen na začátku října 2021 a stal se rovněž členem jeho investičního výboru. Působí i v investičních výborech našich

03

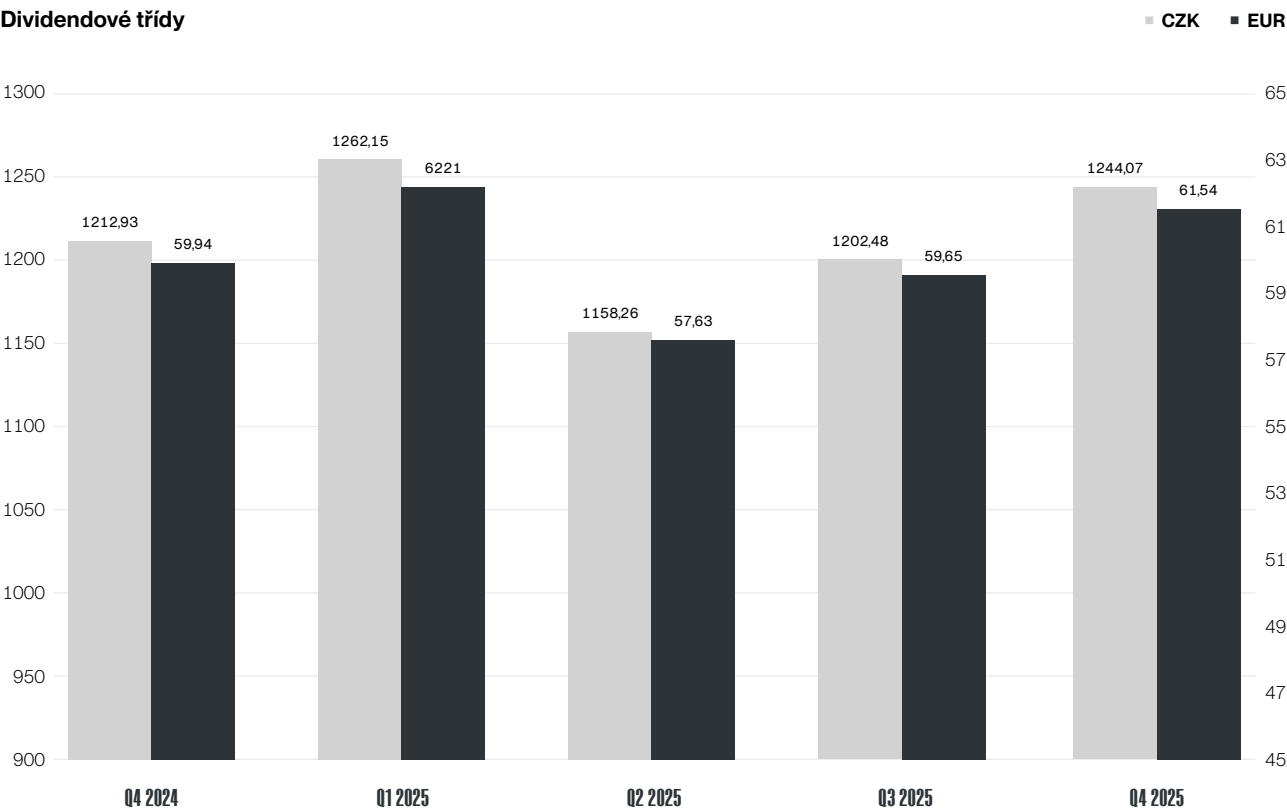
**ZPRÁVA
O PODNIKATELSKÉ
ČINNOSTI**

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

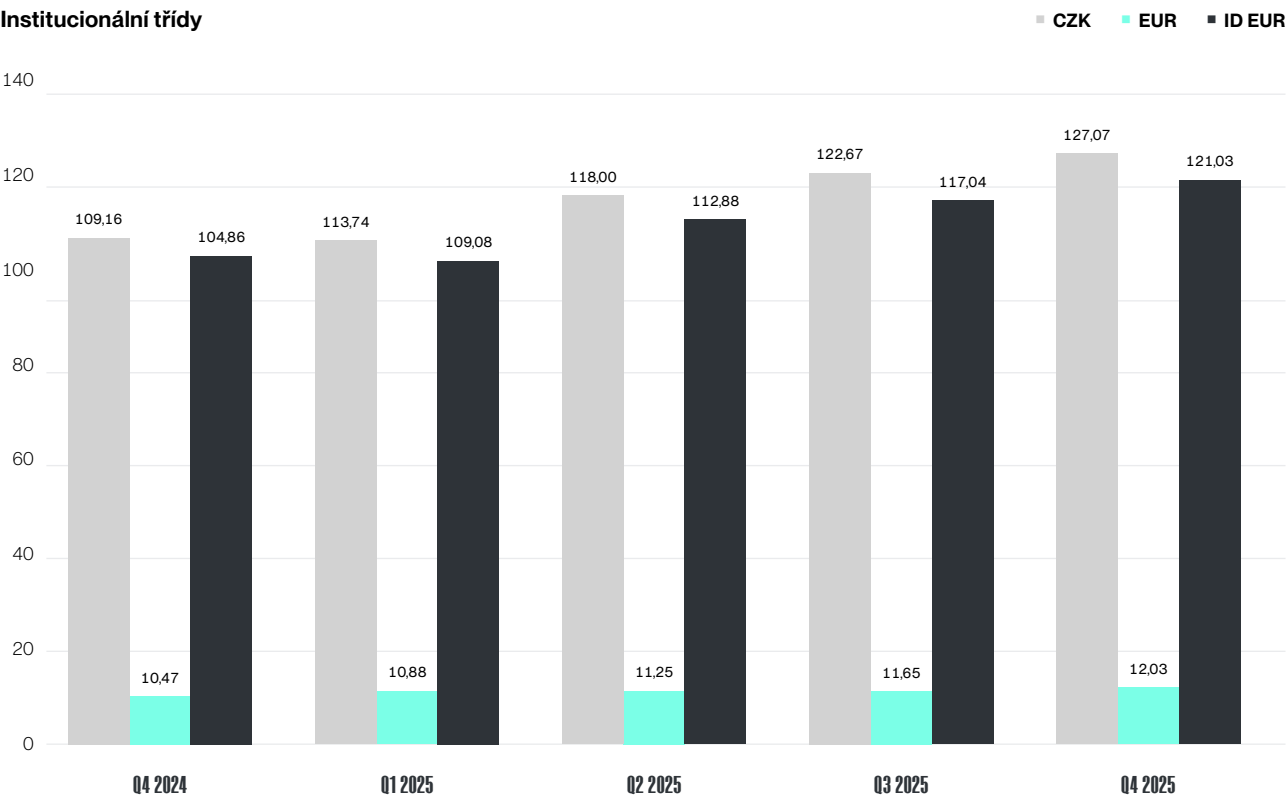
Vybrané klíčové ukazatele Podfondu

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Čistá hodnota aktiv v mil. Kč	202 693	105 800
Čistá hodnota aktiv – třída CZK H	63 155	36 117
Čistá hodnota aktiv – třída EUR H	49 463	29 803
Čistá hodnota aktiv – třída CZK HD	3 268	3 178
Čistá hodnota aktiv – třída EUR HD	340	339
Čistá hodnota aktiv – třída CZK I	2 516	2 162
Čistá hodnota aktiv – třída EUR I	3 233	1 451
Čistá hodnota aktiv – třída EUR ID	80 718	32 750
Počet investičních akcií v ks	—	—
Počet investičních akcií – třída CZK H	30 883 479 097	20 455 332 280
Počet investičních		

Dividendové třídy



Institucionální třídy



J&T REAL ESTATE INVESTMENT

Investice formou úvěru do majoritního akcionáře společnosti J&T REAL ESTATE HOLDING (JTRE) přinesla za rok 2025 zhodnocení ve výši 8,3 %, odpovídající kombinaci nabíhajících úroků ve výši 8 % p. a. a přecenění pohledávky na reálnou hodnotu. JTRE si i nadále drželo pozici jednoho z nejvýznamnějších developerů v Bratislavě a pokračovalo v rozvoji projektů také v Londýně a Berlíně. V uplynulém roce úspěšně posouvalo dopředu projekty Ganz House a Nordhafen Living & Office, zahájilo druhou etapu londýnského projektu 220 Blackfriars Road a rozběhlo přípravou fází Nového Lida včetně revitalizace přilehlého území.

JTFG FUND V (dříve J&T AGRICULTURE)

Fond JTFG FUND V, přejmenovaný z J&T AGRICULTURE, dosáhl v roce 2025 zhodnocení 12,5 %. Portfolio fondu stojí na dvou hlavních aktivech: prvním je mezaninový úvě

04

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
PODFONDU**

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFUNDU

Investiční fond: **J&T ARCH INVESTMENTS podfond**
Investiční společnost: **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 08800693
Předmět podnikání: fond kvalifikovaných investorů

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2025

(v mil. Kč)	Bod	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	5	4 761	2 154
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	6	26 543	4 179
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – akcie, podílové listy a ostatní podíly	7	167 113	96 892
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – úvěry	8		

Investiční fond: **J&T ARCH INVESTMENTS** podfond
Investiční společnost: **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.**
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 08800693
Předmět podnikání: fond kvalifikovaných investorů

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií za rok končící 31. prosince 2025

(v mil. Kč)	Bod	2025	2024
Zůstatek k 1. lednu		105 800	49 576
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	12	22 074	12 186
Dividenda	12	-429	-282
Vydané investiční akcie	12	90 129	43 820
Odkoupené investiční akcie		-12 386	—
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v			

Při vyhodnocení, zda Podfond splňuje podmínky pro investiční jednotku, byla posuzována řada dalších charakteristik. Zejména se jednalo o: mnohost investic a investorů, nespřízněnost investorů, formu investice (majetková účast nebo obdobné) a charakter vydaných investičních akcií.

c. Reálná hodnota aktiv a závazků

Podfond vykazuje všechny aktiva i závazky v reálné hodnotě. Bližší informace k ocenění a hierarchii v sekci 22 Reálná hodnota.

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

a) Změny účetních metod

V běžném účetním období nedošlo k žádné změně účetních metod.

b) Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech ná

za rok končící 31. prosincem 2024

Výkazy o úplném výsledku	Akciový	Dluhový	Celkem
Výnosy z poplatků a provizí	1	—	1
Zisk nebo ztráta z finančních operací	6 011	382	6 393
Výnosy celkem	6 011	382	6 393
Náklady na poplatky a provize	-132	-13	-144
Správní náklady	-2	—	-2
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií před zdaněním	5 877	369	6 246
Daň z příjmů	-15	-1	-16
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií po zdanění	5 862	368	6 230

Aktiva		
--------	--	--

7. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - akcie, podílové listy a ostatní podíly

a) Rozdělení dle druhu

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty		
— zakladatelské akcie	—	—
— investiční akcie	153 430	86 827
— ostatní akcie	10 013	7 116
— strukturované produkty	2 992	2 714
— ostatní investice	678	235
Celkem	167 113	96 892

b) Rozdělení dle oceňovacích kategorií

Všechny akcie, podílové listy a ostatní podíly k 31. 12. 2

Vydané investiční akcie Podfondu v ks a v mil. Kč během roku 2024:

(v ks)	Třída růstová CZK H	Třída růstová EUR H	Třída dividendová CZK HD	Třída dividendová EUR HD	Třída institucionální CZK I	Třída institucionální EUR I	Třída institucionální EUR ID	Celkem
K 1. lednu	15 901 639 806	662 022 349	2 610 097	200 000	—	—	—	16 566 472 252
Vydané během roku	4 553 692 474	469 252 743	9 924	24 471	19 802 612	5 500 000	6 500 000	5 054 782 224
Odkoupené během roku	—	—	—	—	—	—	—	—
Přestupy mezi třídami	—	-387 826 202	—	—				

Dále může Podfond použít veškerých zákonných prostředků pro zajištění dostatečné likvidity (například pozastavit až na 2 roky odkup investičních akcií dle § 136 (3) ZISIF).

Investoři v Podfondu investující do růstových tříd (CZK H a EUR H) a také do dividendové třídy CZK HD mají možnost investiční akcie prodat na sekundárním trhu, jelikož investiční akcie těchto tříd jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha.

Omezení, včetně výstupních srážek, při zpětném odkupu investic Podfondu jsou srovnatelná s omezeními na straně investičních akcií vydaných Podfondem.

Podfond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků investorů.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných ned

31. prosince 2024 (v mil. Kč)	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace
Finační aktiva							
Nederivátová aktiva							
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 154	2 154	2 154	—	—	—	—
Dluhové cenné papíry	4 179	4 244	1 442	2 802	—	—	—
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	96 892	96 892	—	—	96 892*	—	—
Úvěry	2 721	2 834	—	2 834	—	—	—
Ostatní finanční akt							

KONTAKTY

J&T ARCH INVESTMENTS SICAV a.s.

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8
X
J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky - distribútor

Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava

+421 800 900 500
+421 232 607 187

info@jtbanka.sk

www.jtarchinvestments.sk

