

Bilanční zpráva

DRFG Investment
Group

leden 2025 – prosinec 2025

Obsah

5	Slovo úvodem
6	O skupině
8	Jak šel čas
10	Výsledky 2025
12	Byznysové pilíře
14	Nemovitosti
28	Telekomunikace
32	Finanční služby
40	Energetika
44	Přístup k ESG
46	Podpora a partnerství
48	Nadace DRFG
50	Z médií
52	Finanční ukazatele
148	Kontakt



Vážení přátelé investiční skupiny DRFG,

rok 2025 byl pro nás v mnoha ohledech významný. Byl to rok, který nám znovu připomněl, s jakou nejistotou a dynamickými proměnami je dnešní svět spojen. Geopolitické napětí a pokračující konflikt na Ukrajině nadále ovlivňovaly náladu na trzích i v běžném životě. Kryptoměnový trh zaznamenal citelný propad, jenž investorům ukázal, že snadné výnosy bývají spíše výjimkou. Současně se umělá inteligence definitivně posunula z roviny technologické novinky do pozice běžné součásti byznysu, která zásadně mění způsob, jakým firmy fungují a uvažují.

V tomto proměnlivém období bylo naším hlavním cílem udržet pevný kurz a důsledně naplňovat dlouhodobou strategii DRFG – a jsme rádi, že se nám to podařilo nad rámec původních očekávání. Nadále jsme rozvíjeli naše klíčové pilíře v oblastech nemovitostí, telekomunikací a finančních služeb, ke kterým se nově a velmi úspěšně přidala energetika jako perspektivní směr našeho budoucího rozvoje. Dosažené hospodářské výsledky nám dávají za pravdu – loňský rok přinesl dosud nejlepší čísla v historii skupiny a potvrdil pozitivní posun ve všech klíčových finančních ukazatelích.

Postupné oživení a snížení nákladů financování v ekonomice vytvořila v roce 2025 příznivější prostředí pro investice i další rozvoj našich aktivit. Přestože skupina vznikla v České republice a tuzemský trh zůstává naší základnou, již téměř 10 let působíme na několika zahraničních trzích a i nadále intenzivně pracujeme na další zahraniční expanzi.

V oblasti nemovitostí považujeme za největší úspěch právě toto rozšíření aktivit ve středoevropském regionu. Do Chorvatska jsme vstoupili akvizicí nákupního centra v Rijece a do Maďarska pak nákupem kancelářské budovy Bartók Ház. Jde o strategické investiční regiony, kde plánujeme portfolio stojících aktiv v následujících letech dále rozšiřovat. Na domácí půdě koncem roku přibyla administrativní budova Polygon na pražské Pankráci. V segmentu developmentu pokračujeme v přípravě a výstavbě rezidenčních projektů Rezidence 3 Dvory, Ister Tower či Smetanka Olomouc a úspěšně jsme zkolaudovali projekt Dříteč. Úspěchem byla také obnova portfolia fondu EFEKTA Real Estate Fund, který se ziskem realizoval prodej nemovitostí v hodnotě přesahující 564 milionů korun.

Telekomunikační divize pokračovala v dynamickém růstu doma i v zahraničí. Upevnili jsme pozici konsolidací vlastnických podílů – stoprocentní kontrolu jsme získali odkoupením minoritního podílu ve společnosti FibreNet a významný krok představuje také majetkové vypořádání v TeleDatu. V mezinárodním měřítku jsme potvrdili roli silného evropského hráče. Suntel Group úspěšně realizoval rozsáhlou

modernizaci i výstavbu mobilních sítí napříč Evropou, uspěl v technologických tendrech ve Švýcarsku a v Německu se stal klíčovým partnerem pro výstavbu 5G sítě operátora 1&1. Na Slovensku jsme stvrdili naše postavení pětiletým kontraktem s operátorem Orange na komplexní údržbu sítě a zahájili rozšiřování vlastní optické infrastruktury. Na domácím trhu pokračuje stabilní spolupráce s lídry trhu Vodafone, Cetin či T-Mobile, kterou jsme doplnili o významné referenční projekty v čele s technologickým vybavením nové multifunkční Horácké arény v Jihlavě.

Vynikajících výsledků dosáhl také segment finančních služeb. Tržby společnosti EFEKTA Brokerpool dosáhly rekordních hodnot a celá divize prošla technologickou modernizací, digitalizací servisu a následným rebrandingem. Platforma Investown, v níž působíme jako investor, překonala hranici 130 tisíc uživatelů. Skvělou zprávou je pak historicky první roční zhodnocení našeho vlajkového fondu DRFG Investment Fund, který investorům umožňuje participovat na celém portfoliu skupiny. Fond překonal cílový výnos, když dosáhl zhodnocení 12,79 % u korunové třídy a 14,29 % u eurové třídy.

Stále větší význam pro nás má oblast energetiky, která v roce 2025 prošla výrazným rozvojem. Intenzivně pracujeme na budování portfolia bateriových úložišť zaměřených na systém výkonové rovnováhy i obchodování s elektřinou, přičemž první z těchto projektů dokončíme již v letošním roce. Souběžně s tím rozšiřujeme fotovoltaiku na střechách našich nemovitostí, což nám pomáhá snižovat emise i energetické náklady, a úspěšně rozvíjíme provoz lokálních distribučních sítí.

Dosažené výsledky nejsou pouhým výčtem ekonomických ukazatelů – jsou svědectvím o tom, že cesta, kterou jsme si před lety vytyčili, dává smysl a obstává i v proměnlivém čase. Růst skupiny DRFG přitom nikdy nebyl dílem jednotlivců. Je odrazem společně sdílené odpovědnosti, důvěry a každodenního úsilí, které se v souhrnu stává silou většího celku.

Rok 2025 nám znovu připomněl, že největší hodnotou naší skupiny nejsou jen výsledky, ale především lidé. Více než 1 500 kolegů v osmi zemích sdílí společnou vizi a každý den ji proměňuje v konkrétní výsledky. Právě jejich odbornost, odhodlání a odvaha přijímat důležitá rozhodnutí a nést za ně odpovědnost jsou základem našeho dlouhodobého růstu i budoucích úspěchů.

Děkujeme Vám za důvěru, podporu a spolupráci.

David Rusňák a Roman Řezníček



Rok 2025 byl pro českou ekonomiku obdobím růstu a stabilizace. Po letech vysoké inflace a poklesu reálných příjmů se hospodářství vrátilo k dynamice odpovídající svému potenciálu. Podstatné přitom je, že oživení stálo primárně na domácích faktorech: na obnovené spotřebě domácností, podpořené růstem reálných mezd i stabilním trhem práce, a na postupném uvolňování měnové politiky. Naše ekonomika tak rostla navzdory slabší zahraniční poptávce a přetrvávající stagnaci německého průmyslu – její stabilita nebyla importovaná, ale vycházela z vlastní vnitřní síly.

„Příznivý makroekonomický vývoj a stabilizace trhů se pozitivně promítly i do výsledků DRFG. Stojí za nimi schopnost skupiny efektivně využít oživení hypotečního trhu, konsolidovat telekomunikační infrastrukturu v regionu CEE a realizovat strategické realitní transakce. DRFG profitovala z hospodářského oživení napříč všemi klíčovými segmenty a úspěšně pokračovala v zahraniční expanzi vstupem na maďarský a chorvatský trh. V oblasti fondů pak DRFG Investment Fund uzavřel svůj první rok existence s mimořádnými výsledky, když v obou měnových třídách výrazně překonal cílovaný devítiprocentní výnos.“

Martin Slaný

**PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY,
HLAVNÍ EKONOM**

15 let investujeme

500 000+

klientů spokojených s našimi
službami

1 500+

zaměstnanců a spolupracovníků

8 zemí Evropy

ve kterých působíme

2011

- založení investiční skupiny DRFG

2012

- první emise dluhopisů

2013

- hodnota aktiv vzrostla ze 7 na 122 milionů korun

2014

- otevření pražské pobočky
- součástí skupiny se staly společnosti ROYAL VISION a EFEKTA-IZ

2015

- vstup do telekomunikací akvizicí Suntel Group
- akvizice prvních investičních nemovitostí
- zahájení partnerství s HC Kometa Brno
- součástí skupiny se stala společnost FINEST Invest

2016

- založení fondu Czech Real Estate Investment Fund (dnes EFEKTA Real Estate Fund)
- založení Nadace DRFG

2017

- konsolidovaný obrat skupiny dosáhl téměř 2 miliard korun

2018

- součástí skupiny se staly společnosti Chytrý Honza (dnes EFEKTA Brokerpool), CLEAR Investment a PROFORZA

Jak šel čas

2019

- konsolidovaný obrat překročil 4,5 miliardy korun
- vstup do společnosti FibreNet
- zahájení prvního developerského projektu
- vstup na polský realitní trh
- součástí skupiny se stala společnost ASSETIO SOLUTION

2020

- hodnota aktiv skupiny dosáhla 7,2 miliardy korun

2021

- založení fondu Czech Development Fund

2022

- vznik developerské divize DRFG
- akvizice projektu Ister Tower v Bratislavě

2023

- akvizice projektu Rezidence 3 Dvory
- dokončení fúze a vznik DRFG Investment Group a.s.

2024

- akvizice developerské společnosti TriGranit
- akvizice kancelářské budovy Signum ve Varšavě
- založení fondu DRFG Investment Fund

2025

- vstup na chorvatský trh akvizicí obchodního centra ZTC Rijeka
- vstup na maďarský trh akvizicí kancelářské budovy Bartók Ház v Budapešti

Data k 31. 12. 2025



Z pohledu finančního řízení znamenal rok 2025 pro DRFG stabilitu a v klíčových ukazatelích významný růst. Konsolidované výnosy skupiny zaznamenaly nárůst na úroveň 3,75 miliardy korun, provozní výsledek hospodaření se zlepšil o více než třetinu a úplný výsledek hospodaření dosáhl 340 milionů korun, což představuje meziroční nárůst o bezmála 50 %.

„Těší mě pozitivní vývoj v oblasti financování. Posílili jsme vlastní kapitál o 17 % a zároveň snížili objem emitovaných dluhopisů. Významným milníkem je pro nás návrat k pozitivnímu provoznímu cash flow – skupina tak generuje hotovost z vlastní činnosti a její stabilita nestojí na pouhém refinancování.“

Hana Cajthamlová
FINANČNÍ ŘEDITELKA

Výsledky 2025

Konsolidované a auditované výsledky za rok 2025

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.
Data k 31. 12. 2025

AKTIVA

9 991 463

VÝNOSY

3 748 035 *

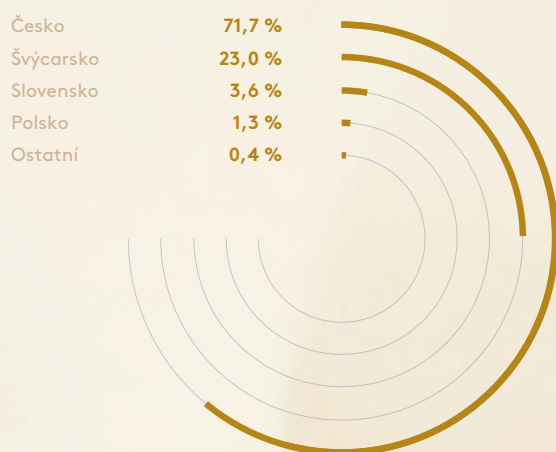
VLASTNÍ KAPITÁL

1 462 104

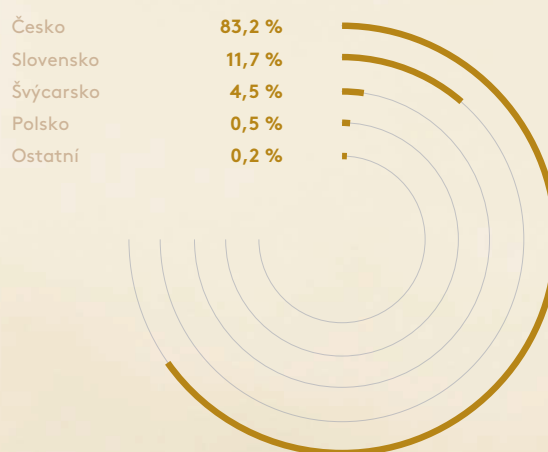
EBITDA

1 241 823

Geografické rozložení vlastních,
developovaných a spravovaných aktiv



Geografické rozložení výnosů z vlastních
a spravovaných aktiv



Dle podlahové plochy k 31. 12. 2025.

* Celkové tržby se skládají z tržeb z prodeje výrobků a služeb ve výši 2 572 811 tis. Kč, tržeb z prodeje zboží ve výši 34 138 tis. Kč a výnosů z prodeje majetkových účastí ve výši 1 141 086 tis. Kč.

Byznysové pilíře

Působíme v 8 evropských zemích



Česko



Slovensko



Německo



Švýcarsko



Chorvatsko



Polsko



Rakousko



Maďarsko

Nemovitosti

DRFG Real Estate

TriGranit

Real Estate Facility
Management

Finanční služby

EFEKTA Brokerpool

ROYAL VISION

ASSETIO

FINEST Invest

PROFORZA finance

EFEKTA Invest

DRFG Finance

CLEAR Investment

Telekomunikace

Suntel Group

Progres

FibreNet

TeleDat

Energetika

DRFG Energy

DRFG Energy
Balancing Services



Rok 2025 přinesl realitní divizi DRFG zásadní geografický posun – vstup do Maďarska a Chorvatska, dvou trhů s výrazným investičním potenciálem a silnou růstovou dynamikou.

„Maďarsko a Chorvatsko jsou lokality, kde vidíme dlouhodobý potenciál a kde plánujeme portfolio dále rozvíjet. Vedle toho jsme prodloužili nájemní smlouvy a úspěšně refinancovali kancelářskou budovu Signum ve Varšavě, čímž jsme potvrdili hodnotu této akvizice i správnost naší investiční strategie. V developmentu nás těší ocenění pro Green Mladá Boleslav a Green Kunětická hora a postup prací na Rezidenci 3 Dvory, Ister Tower i Smetance v Olomouci.“

Jan Pelíšek

VÝKONNÝ ŘEDITEL DRFG REAL ESTATE

Nemovitosti

Nemovitosti

258 000 m²

pronajímatelná plocha
komerčních nemovitostí

67+ mld. Kč

hodnota historicky realizovaných
nemovitostních transakcí

27+ mld. Kč

tržní hodnota spravovaných
realitních aktiv

Mapa nemovitostí

- 
- The map shows the Czech Republic in a light beige color against a white background. The country is divided into administrative regions. Numerous dots are scattered across the map, representing real estate projects. A legend in the bottom left corner identifies two types of projects: 'spravované stojící nemovitosti' (managed standing real estate) represented by a gold dot, and 'developerské projekty' (development projects) represented by a dark grey dot. The dots are concentrated in the western and central parts of the country, with a few isolated dots in the north and south.
-  spravované stojící nemovitosti
 -  developerské projekty

Spravované stojící nemovitosti

Centro Ostrava Retail Park (CZ)

JYSK Mělník (CZ)

JYSK Písek (CZ)

JYSK Vyškov (CZ)

JYSK, Pepco Jindřichův Hradec (CZ)

Kancelářská budova Bartók Ház (HU)

Kancelářská budova Polygon House (CZ)

Kancelářská budova Signum Work Station (PL)

Logistický park Sosnowiec (PL)

Logistický park Týniště III. (CZ)

Logistický park TYNOPARK (CZ)

Most Retail Park (CZ)

Nákupní centrum ZTC Rijeka (HR)

Obchodní centrum Ciechanów (PL)

Obchodní centrum Géčko Liberec (CZ)

Obchodní centrum Haná Olomouc (CZ)

Obchodní centrum Kutno (PL)

Obchodní centrum Lannova Třída České Budějovice (CZ)

Obchodní centrum Olomouc City (CZ)

Pozemek v Týništi (CZ)

Rezidence Lannova (CZ)

Retail Park Český Těšín (CZ)

Retail Park Józefosław (PL)

Retail Park Lubin (PL)

Retail Park Mělník (CZ)

Retail Park Piekary Śląskie (PL)

Retail Park Szczecin (PL)

Tesco Český Těšín (CZ)

Developerské projekty

Green Kunětická hora (CZ)

Green Mladá Boleslav (CZ)

Ister Tower (SK)

Logistický park Bolesławiec (PL)

Logistický park Louny (CZ)

Logistický projekt Poznań (PL)

Panattoni Levice (SK)

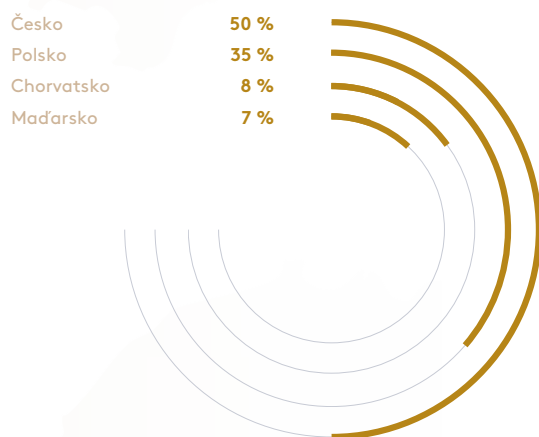
Pozemek pro průmyslovou halu v Hradci Králové (CZ)

Rezidence 3 Dvory (CZ)

SBU Wrocław (PL)

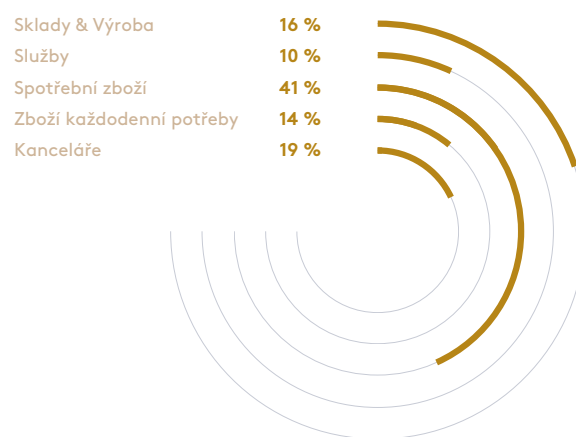
Smetanka Park (CZ)

Geografické rozložení vlastních a spravovaných nemovitostních aktiv skupiny



Dle podlahových ploch k 31. 12. 2025

Pronajímatelná plocha vlastních a spravovaných nemovitostních aktiv dle kategorie



Dle m² GLA k 31. 12. 2025

Významné akvizice



ZTC Rijeka

První investice v Chorvatsku přinesla do portfolia jedno z nejvýznamnějších obchodních center v regionu. S více než 21 000 metrů čtverečních pronajímatelné plochy, téměř třemi miliony návštěvníků ročně a silným mixem nájemců představuje ZTC Rijeka atraktivní vstup na rychle rostoucí trh.



Polygon House

Moderní kancelářská budova v Praze rozšířila kancelářské portfolio o více než 11 300 metrů čtverečních prémiových prostor v jedné z nejžádanějších administrativních lokalit. Kombinace výborné dostupnosti, vysokého technického standardu a kvalitních nájemců z ní činí dlouhodobě hodnotné aktivum.



Bartók Ház

Akvizice Bartók Ház znamenala vstup na maďarský trh komerčních nemovitostí. Budova v centru Budapešti nabízí přibližně 17 700 metrů čtverečních kancelářských ploch, dosahuje přibližně 95% obsazenosti a díky certifikaci BREEAM Very Good i silnému zastoupení mezinárodních nájemců potvrzuje svůj dlouhodobý investiční potenciál.

Vybrané developerské aktivity



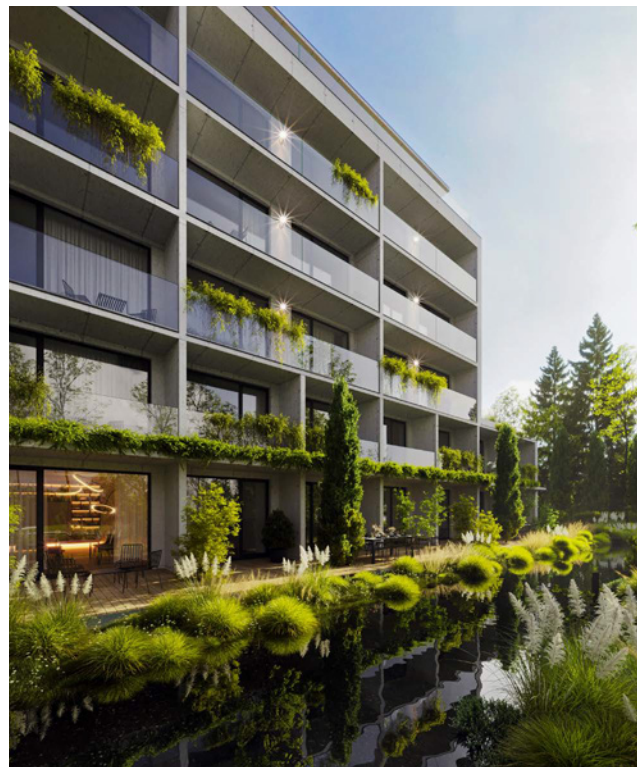
Rezidence 3 Dvory (Újezd u Brna)



Ister Tower (Bratislava)



Smetanka Park (Olomouc)



Green Mladá Boleslav (Mladá Boleslav)

**Vybraná
spravovaná
stojící aktiva**



Olomouc City (Česká republika)



OC Géčko Liberec (Česká republika)



Signum (Polsko)



Retail Park Szczecin (Polsko)



TriGranit

Středoevropský developer s téměř 30letou historií

50+ projektů

v 7 zemích Evropy

2,5 mld. EUR

hodnota dokončeného
portfolia

1,7 mil. m²

realizovaných ploch

TriGranit patří mezi přední developerské společnosti ve střední Evropě. Od roku 1997 realizuje komerční, rezidenční i multifunkční projekty a pokrývá celý developerský proces od akvizice až po výstavbu. Od roku 2024 je součástí investiční skupiny DRFG.

Za téměř 30 let dokončil více než 50 projektů v sedmi evropských zemích. Mezi nejznámější patří Bonarka City Center v Krakově nebo Millennium Gardens v Budapešti. Za své projekty získal více než 50 mezinárodních ocenění. V rámci skupiny DRFG je TriGranit středoevropskou developerskou platformou. Aktuálně připravuje projekty v hodnotě přibližně 600 milionů EUR.

www.trigranit.com



Telekomunikační divize DRFG posílila v roce 2025 vlastnickou strukturu a získala klíčové kontrakty napříč Evropou – ve Švýcarsku, Německu i na Slovensku.

„Soustředili jsme se na konsolidaci. Odkoupením minoritního podílu ve FibreNetu jsme získali stoprocentní kontrolu, stejně významné bylo majetkové vypořádání v TeleDatu. V mezinárodním měřítku jsme uspěli v technologických tendrech ve Švýcarsku, v Německu jsme se stali klíčovým partnerem pro výstavbu 5G sítě operátora 1&1 a na Slovensku jsme stvrdili své postavení pětiletým kontraktem s operátorem Orange.“

Jan Jelínek
INVESTIČNÍ ŘEDITEL

Telekomunikace

1 700+ km

vybudovaných optických sítí za skupinu
Suntel Group a společnost FibreNet

700+

odborníků v telekomunikacích

18 poboček

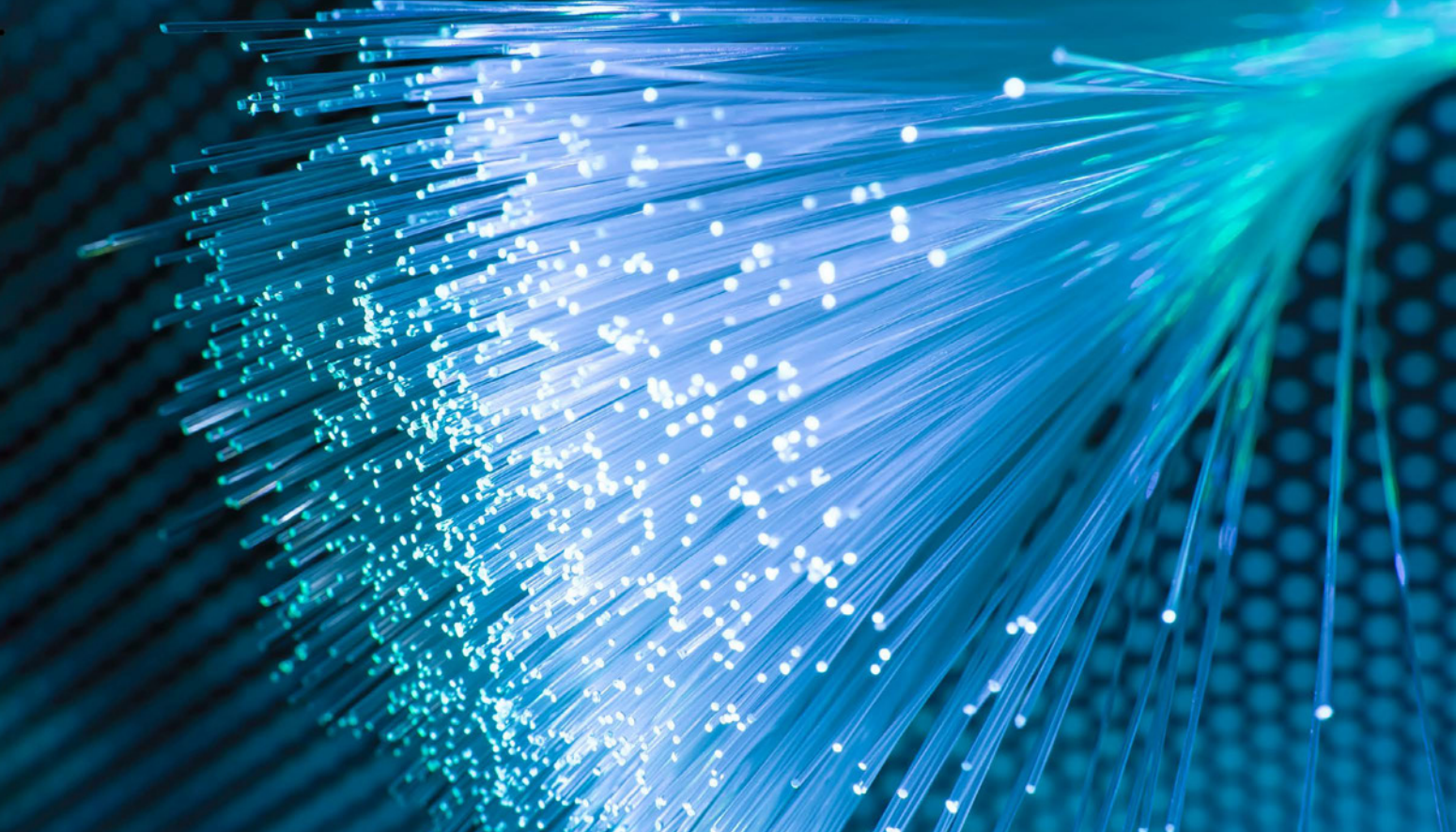
v Evropě



Suntel Group, součást investiční skupiny DRFG, je mezinárodní společnost poskytující komplexní služby telekomunikační infrastruktury ve Švýcarsku, Německu, Rakousku, Česku a na Slovensku.

Společnost, kterou před více než čtvrtstoletím založil spoluakcionář DRFG Roman Řezníček, si vybudovala pozici lídra na středoevropském trhu. Jejimi partnery jsou mobilní operátoři a infrastrukturní hráči jako Swisscom, Vodafone, Salt, CETIN, T-Mobile či O2 a přední světoví výrobci technologií Ericsson, Nokia nebo Huawei. Suntel Group dodává end-to-end řešení pro výstavbu, modernizaci i údržbu telekomunikačních sítí.

Napříč trhy zaměstnává více než 700 odborníků a funguje v režimu 24/7. Dnes se vedle telekomunikačních lokalit a optických sítí zaměřuje na datová centra a udržitelnou energetickou infrastrukturu. Zajišťuje tak dlouhodobou technickou stabilitu pro kritickou infrastrukturu a zásadně přispívá k naplňování cílů celé skupiny DRFG.



Společnost FibreNet je vlastníkem a provozovatelem pasivní telekomunikační infrastruktury pro přenos dat na Slovensku.

Aktuálně provozuje více než 650 kilometrů optických tras a několik metropolitních sítí s možností přímého propojení do České republiky, Rakouska, Maďarska a na Ukrajinu. Díky tomu se k ní může připojit jakýkoli operátor nebo společnost, a výrazně tak snížit náklady na budování vlastní sítě či tento proces urychlit. Její infrastrukturu a služby využívají národní i nadnárodní telekomunikační operátoři, regionální poskytovatelé i státní správa.

Strategický rozvoj společnosti FibreNet spočívá v budování vlastní infrastruktury a akvizicích lokálních poskytovatelů na Slovensku. Tyto aktivity umožní společnosti oslovit širší spektrum B2B zákazníků a nabídnout jim komplexní řešení.



Finanční divize DRFG prošla v roce 2025 zásadní transformací – technologickou i brandovou. Z Chytrého Honzy se stal EFEKTA Brokerpool, tržby dosáhly rekordních 740 milionů korun a meziročně vzrostly o 24 procent.

„Nasadili jsme nový CRM systém EFEKTA Space a dokončili rebranding. Síť posílilo 133 nových kolegů s licencí ČNB a pozitivní vývoj zaznamenala i platforma Investown, kde objem proinvestovaných prostředků překročil 3 miliardy korun. Za skutečný úspěch nepovažuji čísla – ale lidi, kteří za nimi stojí.“

Jan Bartušek

VÝKONNÝ ŘEDITEL DRFG FINANCIAL SERVICES

Finanční služby

4 fondy

založené nebo spoluvlastněné skupinou

750+

investičních konzultantů

500 000+

spokojených klientů



efekta brokerpool

Pevné zázemí pro finanční zprostředkovatele i jejich klienty

EFEKTA Brokerpool patří mezi klíčové hráče českého trhu finančního zprostředkování – v hypotékách, pojištění i investicích. Za společností stojí síť čítající přes 750 finančních zprostředkovatelů a investičních konzultantů, kteří svým klientům otevírají přístup k produktům téměř 70 bank, pojišťoven a úvěrových, penzijních i investičních společností.

Odlišuje ji propojení online a offline distribuce do jednoho funkčního modelu, který dává smysl oběma stranám – zprostředkovatelům i koncovým klientům. Moderní technologické zázemí jde ruku v ruce s osobním přístupem, díky čemuž síť dokáže poskytovat konzistentní a kvalitní péči v celém svém rozsahu. Nedílnou součástí je také aktivní obchodní podpora, která otevírá nové příležitosti v životním a majetkovém pojištění, hypotékách i investicích. Od svého vzniku pomohla společnost s financováním vlastního bydlení více než 55 tisícům domácností. EFEKTA Brokerpool si dlouhodobě drží pověst spolehlivého partnera ve finančním zprostředkování. Na trhu působí od roku 2009 a na přelomu let 2018 a 2019 se stala součástí investiční skupiny DRFG. Letos prošla rebrandingem, který značně dal moderní a atraktivní tvář odrážející její vizi a hodnoty.



Distribuce

Finanční služby tvoří jeden ze stabilních pilířů skupiny. Opíráme se o zkušený tým odborníků, který úzce spolupracuje se specialisty na finanční analýzu a finanční právo.

Naši interní distribuční síť tvoří šest specializovaných společností – CLEAR Investment, EFEKTA Invest, FINEST Invest, ROYAL VISION, ASSETIO Solution a PROFORZA Finance. Vedle vlastních kanálů systematicky rozvíjíme vztahy s externími distribučními sítěmi na českém i mezinárodním trhu.

investown

Investown patří k nejúspěšnějším českým fintech platformám a drží pozici lídra v oblasti realitního crowdfundingu. Veřejnosti přináší technologicky vyspělou, srozumitelnou a transparentní cestu k investování do projektů zajištěných nemovitostmi.

Od svého založení v roce 2021 platforma vyrostla v silného hráče, kterému věří již přes 130 tisíc investorů – ti jejím prostřednictvím zafinancovali projekty v celkovém objemu přesahujícím 6 miliard korun. Skupina DRFG rozvíjí majetkový podíl v této platformě po boku dalších významných partnerů, mezi něž se řadí například Česká spořitelna.

**Spolupracující
subjekty**



EFEKTA OCP reprezentuje stabilní pilíř na trhu investičních služeb. Jako licencovaný obchodník s cennými papíry se specializuje na strategickou správu fondů, dluhopisů a ETF.

Za 30 let své existence si vybudovala důvěru u více než 30 tisíc klientů, kterým poskytuje investiční produkty opřené o hlubokou expertízu a silné zázemí dlouhodobých partnerů. Pozice nezávislého nebankovního subjektu se všemi potřebnými licencemi ČNB umožňuje týmu přinášet flexibilní a komplexní řešení na míru jak privátním investorům, tak korporátním obchodním partnerům.

www.efekta.cz



Získání licence investiční společnosti od České národní banky v roce 2024 znamenalo pro společnost klíčový milník, který zásadně posílil finanční vertikálu celé skupiny.

Společnost vstoupila na trh v přímé synergii s již etablovaným obchodníkem s cennými papíry EFEKTA OCP. Profiluje se v oblasti profesionálního obhospodařování a administrace fondů kvalifikovaných investorů, včetně správy zahraničních fondů srovnatelné struktury. Pro náročné investory tak představuje bránu k pokročilým formám zhodnocování kapitálu.

www.efekta-is.cz

Fondy

DRFG Investment Fund SICAV a.s.

Fond je určen kvalifikovaným investorům, kteří oceňují zhodnocení prostřednictvím podílů na nejziskovějších společnostech skupiny DRFG. Investice do nemovitostí, telekomunikací a finančních služeb zajišťují diverzifikaci portfolia a podíl na výnosech skupiny.

EFEKTA Fond Korporátních Dluhopisů SICAV a.s.

(dříve Fond Českých Korporátních Dluhopisů)

Fond pro kvalifikované investory zaměřený na firemní dluhopisy s vysokým potenciálem růstu. Tým analytiků průběžně monitoruje zdraví emitentů a přizpůsobuje strategii trhu. Skupina do fondu vstoupila v roce 2024.

České nemovitostní fondy pro individuální i zkušené investory

CZECH FUND je značka podílových fondů zaměřená na nemovitosti ve střední Evropě. Umožňuje participaci na miliardových aktivech již při nižších vkladech. Volit lze mezi stávajícími nemovitostmi se stabilním výnosem (EFEKTA Real Estate Fund) a developerskými projekty s potenciálně vyšším zhodnocením (EFEKTA Development Fund SICAV a.s.).

EFEKTA Real Estate Fund

(dříve Czech Real Estate Fund)

Fond investuje do komerčních nemovitostí v ČR i zahraničí v oblastech retailu, logistiky, kanceláří a lehké výroby. Cílí na konzervativní investory vyžadující dlouhodobě předvídatelný výnos a nižší riziko. Stabilitu zajišťuje vysoká diverzifikace napříč ČR, Polskem, Maďarskem a Chorvatskem.

EFEKTA Development Fund SICAV a.s.

(dříve Czech Development Fund)

Fond je určen zkušeným investorům hledajícím potenciálně vyšší zhodnocení. Investuje do výstavby rezidenčních, výrobních a logistických nemovitostí ve střední, východní a jihovýchodní Evropě. Strategie spočívá ve výběru výnosově atraktivních projektů a jejich aktivní realizaci pod dohledem týmu expertů.



„Energetika dnes není jen o výrobě elektřiny. Je o schopnosti energii vyrábět, ukládat, řídit a efektivně využívat. Naším cílem je budovat moderní energetickou platformu, která bude dlouhodobě podporovat růst skupiny DRFG i energetickou transformaci.“

Boris Vlach

ŘEDITEL DRFG ENERGY

Energetika

10+

připravovaných projektů velkokapacitních
bateriových úložišť

5 GWh

distribuované energie ročně

1,25 GWh

výroby z fotovoltaických elektráren



Společnost zahrnuje výrobu, distribuci, akumulaci i efektivní řízení energie. Vedle výstavby fotovoltaických elektráren a rozvoje lokálních distribučních soustav poskytuje komplexní energetická řešení pro vlastní portfolio nemovitostí i externí klienty.

V uplynulém roce DRFG Energy dále rozšiřovala portfolio fotovoltaických instalací a distribuční infrastruktury a připravovala nové projekty podporující dlouhodobý růst energetického segmentu. Důležitou součástí strategie je také zvyšování energetické efektivity komerčních nemovitostí, snižování jejich provozních nákladů a zlepšování jejich environmentálních parametrů v souladu s principy ESG.

DRFG Energy dlouhodobě buduje moderní energetickou platformu, která propojuje výrobu energie z obnovitelných zdrojů, její distribuci, akumulaci i inteligentní řízení spotřeby. Tím posiluje energetickou soběstačnost skupiny, zvyšuje hodnotu spravovaných aktiv a přispívá k modernizaci energetické infrastruktury.



DRFG ENERGY BALANCING SERVICES

DRFG Balancing Services rozvíjí portfolio bateriových úložišť energie (BESS), která budou hrát klíčovou roli při stabilizaci elektrizační soustavy a integraci obnovitelných zdrojů. Akumulace energie patří k nejrychleji rostoucím segmentům moderní energetiky a stává se jedním z klíčových pilířů rozvoje energetického portfolia skupiny.

Společnost připravuje více než deset projektů bateriových úložišť s plánovaným instalovaným výkonem 49,2 MW a kapacitou 105 MWh. Jejich postupné uvedení do provozu do roku 2027 významně posílí poskytování služeb výkonové rovnováhy a obchodní flexibility elektrizační soustavy. Bateriová úložiště zároveň přispívají k efektivnějšímu využívání obnovitelných zdrojů energie a naplňování dlouhodobých cílů skupiny v oblasti ESG. Současně DRFG Balancing Services aktivně vyhledává další investiční příležitosti v České republice i v zahraničí s cílem vybudovat významnou střeoevropskou platformu pro akumulaci energie a služby flexibility.

Environmentální

Fotovoltaické technologie

Rozvíjíme projekty obnovitelných zdrojů energie a podporujeme využívání fotovoltaických technologií na komerčních nemovitostech v našem portfoliu s cílem zvyšovat energetickou soběstačnost a snižovat environmentální stopu.

Budovy s označením ECO

Průběžně modernizujeme nemovitostní portfolio, snižujeme energetickou náročnost budov a investujeme do technologií, které přispívají k efektivnějšímu hospodaření s energiemi.

Budovy s certifikací BREEAM a LEED

Při výstavbě a správě nemovitostí dbáme na vysoké standardy udržitelnosti. U nových projektů usilujeme o získání mezinárodně uznávaných certifikací BREEAM Excellent nebo LEED Gold.

Sociální

Rovné příležitosti

Rozvíjíme pracovní prostředí založené na respektu, diverzitě a rovných příležitostech bez ohledu na pohlaví, věk, národnost, vyznání či jiné osobní charakteristiky.

Podpora komunit

Spolupracujeme s univerzitami, neziskovým sektorem i místními komunitami a podílíme se na realizaci projektů s dlouhodobým společenským přínosem.

Rozvoj zaměstnanců

Podporujeme profesní růst, vzdělávání a osobní rozvoj našich zaměstnanců, protože právě lidé jsou základem dlouhodobého úspěchu skupiny.

Governance

Obchodní etika

Etické jednání, odpovědnost a profesionální přístup představují základní hodnoty, kterými se řídíme ve vztahu k zaměstnancům, klientům i obchodním partnerům.

Řízení rizik a compliance

Průběžně rozvíjíme systémy interních kontrol a řízení rizik a dbáme na dodržování legislativních a regulatorních požadavků ve všech zemích, kde působíme.

Transparentní řízení

Důraz klademe na otevřenou komunikaci, odpovědné rozhodování a transparentní správu společnosti napříč všemi segmenty našeho podnikání.

Důvěra investorů a partnerů

Budujeme dlouhodobé vztahy založené na důvěře, stabilitě a férovém přístupu, které jsou základem udržitelného růstu skupiny DRFG.



Mezinárodní filmový festival Karlovy Vary

Mezinárodní filmový festival Karlovy Vary je největší filmovou událostí v České republice a jedním z nejprestižnějších festivalů ve střední a východní Evropě. Každoročně představuje více než 200 filmů z celého světa a přitahuje významné filmové tvůrce i osobnosti z oblasti kultury a společenského života. Jsme hrdým partnerem této jedinečné události, která první červencový týden proměňuje město v inspirativní scénu plnou filmových zážitků, setkání a neopakovatelné atmosféry.



HC Kometa Brno

Už deset let jsme partnerem klubu HC Kometa Brno. Věříme totiž, že důvěra a odhodlání přináší ty nejcennější zisky na ledě i mimo něj. V roce 2025 Kometa ovládla Tipsport extraligu. Potvrzuje tak, že vítězství není náhoda, ale výsledek trpělivosti, odvahy a týmového ducha. Jako generální partner mládeže stojíme při mladých hokejových talentech a podporujeme je v jejich růstu.



Nadace DRFG

Uplynulá dekáda činnosti nás naučila, že skutečná pomoc není jednorázové gesto, ale trpělivá práce založená na kontinuitě a důvěře. I v loňském roce jsme pomáhali lidem se zdravotním znevýhodněním, seniorům a dětem z ohrožených rodin. Vedle tradiční podpory organizací jako Diakonie ČCE (projekt Krabice od bot) či Domov Horizont jsme se věnovali také vzdělávání a finanční gramotnosti, které vnímáme jako klíč k úspěšné budoucnosti. Celkem jsme rozdělili částku přesahující 1,2 milionu korun. Za každým projektem vidíme konkrétní lidské příběhy a odvahu překonávat překážky.



Nadační fond Veroniky Kašákové

Letos jsme navázali dlouhodobou spolupráci s Nadačním fondem Veroniky Kašákové – organizací, která vychází z osobní zkušenosti své zakladatelky a podporuje mladé lidi při odchodu z dětských domovů. Fond jim pomáhá zvládnout přechod do samostatného života a zorientovat se v každodenních výzvách – od mezilidských vztahů přes bydlení až po svět financí. Právě rozvoj finanční gramotnosti a praktických dovedností považujeme za důležitý, a proto nás těší, že můžeme mladým lidem na startu dospělosti nabídnout podporu a větší jistotu.

Vojtěch Měřínský pro Deník.cz

Jak zásadní roli hraje lokalita a struktura majetku při investování do nemovitostních fondů? Analytik skupiny DRFG Vojtěch Měřínský vysvětlil, proč nemovitostní fondy nejsou jen čísla na papíře.



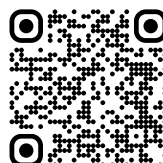
Martin Slaný pro Hospodářské noviny

Hlavní ekonom skupiny DRFG Martin Slaný mluvil v rozhovoru pro Hospodářské noviny o realitní strategii skupiny a jejím dalším směřování. Proč český trh s menším retailem naráží na své limity? Proč je zahraniční expanze pro nemovitostní fondy klíčová? A jak se liší přístup k developerským povolením za hranicemi?



Roman Řezníček pro FocusOn

Generální ředitel skupiny DRFG Roman Řezníček hovořil o tom, jak nečekaná cesta do Švýcarska vedla k vybudování jednoho z největších českých zaměstnavatelů v této zemi, a o tom, proč česká flexibilita v byznysu představuje konkurenční výhodu na mezinárodních trzích. Sdílel také ambice skupiny DRFG dále růst a plány na expanzi do energetiky.



Jan Pelíšek pro Seznam Zprávy

Proč tuzemský kapitál stále častěji expanduje do zahraničí a co dnes nabízí region střední a východní Evropy? Ředitel Real Estate skupiny DRFG Jan Pelíšek analyzoval aktuální situaci na realitním trhu. Omezená nabídka nových projektů, zdlouhavé povolovací procesy a nedostatek vhodných příležitostí zvyšují ceny českých nemovitostí a otevírají příležitosti zejména v regionu CEE.



Prohlášení a zpráva představenstva společnosti

Prohlášení

Představenstvo společnosti DRFG Investment Group a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 199 77 255, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8899 (dále také jen jako „**DRFG IG**“), vydává v souladu s ustanovením § 22 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále také jako „**zákon o účetnictví**“) konsolidovanou výroční zprávu zachycující věrný a poctivý obraz o předmětu účetnictví, finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření konsolidačního celku zastřešovaného společností DRFG IG za uplynulé účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření DRFG IG.

Účetní jednotka využila volby dle ustanovení § 22b odst. 2 zákona o účetnictví a sestavuje pouze konsolidovanou výroční zprávu, která obsahuje i veškeré náležitosti vyžadované v případě individuální výroční zprávy.

Podnikatelská činnost

Podnikatelská činnost společnosti DRFG IG je popsána a specifikována v části II. výroční zprávy pod názvem Údaje o konsolidačním celku a jeho profil v podkapitole Činnost a cíle.

V Brně dne 15. 6. 2026



David Rusňák

předseda představenstva

I. Obecné údaje o konsolidující účetní jednotce

Identifikační údaje

Název společnosti:	DRFG Investment Group a.s.
Sídlo společnosti:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Datum vzniku:	6. prosince 2023
IČO:	199 77 255
Zapsáno:	Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka č. 8899
Právní forma:	Akciová společnost

Orgány společnosti:

Představenstvo:

- David Rusňák, předseda představenstva
- Roman Řezníček, místopředseda představenstva

Dozorčí rada:

- Ing. Martin Slaný, Ph.D., člen dozorčí rady

II. Údaje o konsolidačním celku a jeho profil

Mateřská společnost

Společnost DRFG Investment Group a.s. vznikla dne 6. prosince 2023 zápisem do obchodního rejstříku jako nástupnická společnost v rámci fúze sloučením společností DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s. V důsledku této přeměny došlo ke sjednocení dvou dosud samostatně fungujících skupin pod jednu holdingovou strukturu, která zahrnuje více než sto společností působících v několika strategických odvětvích.

DRFG Investment Group a.s. (DRFG IG) představuje mateřskou společnost celé skupiny zajišťující jednotné řízení této skupiny. Její podnikatelské aktivity se soustředí především na oblast realit a developmentu, finančních služeb, energetiky a telekomunikací. Prostřednictvím specializovaných divizí zajišťuje strategické řízení, kapitálovou podporu, analytické zázemí i administrativní servis pro společnosti napříč skupinou.

Skupina dlouhodobě rozvíjí své klíčové podnikatelské segmenty a usiluje o vytváření hodnoty prostřednictvím aktivní správy investic a cíleného rozvoje společností s významným růstovým potenciálem. Investiční strategie je zaměřena především na region střední Evropy, kde skupina využívá své dlouholeté zkušenosti, znalost trhu a odborné know-how.

Za účelem umožnění účasti externích investorů na svých investicích založila skupina DRFG IG na konci roku 2024 fond kvalifikovaných investorů s názvem DRFG Investment Fund SICAV a.s. Fond se zaměřuje na společnosti a projekty s vysokým potenciálem dlouhodobého zhodnocení, zejména v segmentech nemovitostí, finančních služeb a telekomunikací, které tvoří základní pilíře investiční strategie skupiny.

Divize REALITNÍ

Aktivity realitní divize skupiny DRFG IG, která je řízena společností DRFG Real Estate s.r.o., zahrnují akvizice, správu a rozvoj komerčních nemovitostí i developerských projektů na trzích střední a jihovýchodní Evropy.

V průběhu roku 2025 pokračovala divize v rozšiřování svého portfolia na území České republiky, Slovenska, Polska, Maďarska a nově také Chorvatska. Mezi nejvýznamnější realizované transakce patřila akvizice nákupního centra ZTC v chorvatské Rijece, administrativní budovy Bartók Ház v Budapešti a projektu Polygon v Praze.

Významná část akviziční činnosti byla realizována ve spolupráci s fondem EFEKTA Real Estate Fund (EREF), který následně ve vybraných projektech získal majoritní podíly. Fond se zaměřuje na investice do komerčních nemovitostí s dlouhodobým výnosovým potenciálem, zejména obchodních center, logistických areálů, kancelářských budov a dalších maloobchodních objektů.

Investiční strategie fondu je založena na výběru ekonomicky stabilních projektů s kvalitní nájemní strukturou a dlouhodobě udržitelným výnosovým profilem. Důraz je přitom kladen na spolupráci s etablovanými národními i nadnárodními společnostmi a na investice, které splňují vysoké standardy společenské odpovědnosti.

Divize FINANČNÍ

Finanční divize skupiny DRFG IG je zastřešována společností DRFG Finance s.r.o. Její činnost zahrnuje jak investiční zprostředkování, tak poskytování odborného organizačního a ekonomického zázemí společností působících v oblasti distribuce finančních služeb.

Klíčovou součástí divize je společnost EFEKTA Brokerpool a.s., držitel povolení České národní banky k výkonu činnosti investičního zprostředkovatele. Společnost v uplynulém roce prošla rebrandingem z původního názvu Chytrý Honza a.s. s

cílem jasně profilovat značku EFEKTA v poradenském byznysu a institucionálně ji oddělit od retailového online srovnávače. Prostřednictvím svých zaměstnanců a sítě vázaných zástupců poskytuje klientům služby v oblasti investic, financování a pojištění s důrazem na odborné poradenství a individuální přístup.

Konkurenční výhodou divize je propojení odborníků z oblasti finanční analýzy, ekonomie, kapitálových trhů, finančního práva a distribuce finančních produktů. Tato synergie umožňuje poskytovat klientům komplexní služby a reagovat na vývoj finančních trhů i regulatorního prostředí. Interní procesy divize nově podporuje CRM systém EFEKTA Space na platformě Salesforce, který digitalizoval klíčové části distribučního řetězce a zvýšil efektivitu celé sítě.

Součástí divize jsou rovněž společnosti zaměřené na podporu obchodní sítě, vzdělávání, rozvoj obchodních procesů a poskytování odborného servisu vázaným zástupcům investičních zprostředkovatelů. Jejich činnost přispívá k dlouhodobému růstu, profesionalizaci a stabilitě finančního segmentu skupiny.

Divize ENERGETICKÁ

Energetická divize skupiny DRFG IG působí pod společností DRFG ENERGY s.r.o. a zaměřuje se na rozvoj investičních projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Strategickým cílem divize je budování portfolia energetických aktiv schopných dlouhodobě dodávat vyrobenou energii přímo komerčním odběratelům a současně přispívat k energetické transformaci regionu.

V roce 2025 vyrobily fotovoltaické elektrárny zařazené do portfolia divize celkem 1 257,5 MWh elektrické energie z obnovitelných zdrojů. Vedle výroby energie se skupina zaměřuje také na nové příležitosti související se stabilizací energetické soustavy a rozvojem moderní energetické infrastruktury. Významnou součástí budoucí strategie jsou investice do bateriových úložišť a technologií umožňujících poskytování služeb výkonové rovnováhy. Skupina v tomto segmentu vnímá významný růstový potenciál, podporovaný pokračující transformací evropské energetiky a regulatorním vývojem v České republice i Evropské unii. V roce 2025 proběhl výběr dodavatelů pro úvodní bateriová úložiště a byly zahájeny přípravné práce. Dokončení těchto projektů se očekává v průběhu roku 2026.

Divize TELEKOMUNIKACÍ

Telekomunikační divize skupiny DRFG IG je řízena společností DRFG TELCO s.r.o. Její činnost je zaměřena na vyhledávání investičních příležitostí v oblasti telekomunikační infrastruktury a na poskytování strategického, finančního a provozního zázemí společností působícím v tomto odvětví. Divize dlouhodobě rozvíjí portfolio telekomunikačních aktiv ve střední Evropě a současně podporuje růst společností, které jsou její součástí. Prostřednictvím svých dceřiných společností působí ve Švýcarsku, Německu, Rakousku, České republice a na Slovensku, kde spolupracuje s předními telekomunikačními operátory a technologickými partnery.

Významnou roli v rámci divize zastává skupina Suntel Group a.s., která již více než dvě desetiletí poskytuje komplexní služby v oblasti výstavby, modernizace a správy mobilní i fixní telekomunikační infrastruktury. Součástí jejího působení jsou rovněž projekty zaměřené na implementaci pokročilých technologických řešení, včetně cloudových služeb a výstavby sítí nové generace. S účinností od 1. srpna 2025 se generálním ředitelem skupiny Suntel Group stal Slavomír Slanina, který do vedení přichází s více než dvacetiletou zkušeností v oblasti rozvoje telekomunikačních sítí a řízení transformačních projektů.

V průběhu účetního období roku 2025 pokračovala společnost Suntel Group a.s. v posilování své pozice na slovenském trhu. Společnosti skupiny působící na Slovensku uspěly ve výběrovém řízení telekomunikačního operátora Orange Slovensko a uzavřely pětiletý kontrakt na komplexní údržbu a servis jeho telekomunikační sítě; plnění bylo zahájeno k 1. červenci 2025. V oblasti výstavby a modernizace mobilních sítí skupina v roce 2025 uspěla ve výběrovém řízení společnosti Deutsche Telekom na modernizaci a rozšiřování její sítě 5G v Německu. Projekt je sjednán na dobu tří let a zahrnuje instalaci nové rádiové části sítě.

Rok 2025 byl z pohledu rozvoje telekomunikačního portfolia významný také dokončením akvizice zbývajících třicetiprocentního podílu ve společnosti FibreNet. Tato transakce posílila postavení skupiny v oblasti telekomunikační infrastruktury a přinesla plnou kontrolu nad jedním z nejvýznamnějších infrastrukturních operátorů na Slovensku. Společnost FibreNet provozuje více než 650 kilometrů optických tras a několik metropolitních sítí s mezinárodním propojením do České republiky, Rakouska, Maďarska a na Ukrajinu. Její páteční síť funguje na principu otevřeného přístupu, který umožňuje využívání infrastruktury širokým spektrem národních i regionálních operátorů. Pro skupinu DRFG představuje FibreNet klíčový prvek dlouhodobé telekomunikační strategie a významnou platformu pro další rozvoj v regionu střední Evropy.

Obchodní aktivity

Hlavní podnikatelská činnost společnosti DRFG IG je aktivní správa investic, vyhledávání atraktivních investičních příležitostí, poskytování služeb a podpora rozvoje dceřiných společností. V návaznosti na dlouhodobou investiční strategii skupina realizuje investice napříč svými klíčovými segmenty a vytváří podmínky pro jejich další růst a zvyšování hodnoty.

Předpokládaný další vývoj účetní jednotky

V následujících letech hodlá společnost pokračovat v naplňování své investiční strategie a dále rozvíjet aktivity ve všech klíčových segmentech podnikání. Současně bude nadále poskytovat odborné, administrativní a finanční zázemí svým dceřiným společnostem a podporovat realizaci nových investičních projektů. Strategickou prioritou zůstává posilování postavení skupiny na mezinárodních trzích, rozšiřování investičního portfolia a vytváření dlouhodobé hodnoty pro investory, obchodní partnery i další zainteresované strany.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost systematicky investuje do rozvoje odborného know-how, inovací a analytických kapacit napříč svými podnikatelskými segmenty. Významná pozornost je věnována sledování tržních trendů, identifikaci nových investičních příležitostí a zvyšování efektivity řízení společností v portfoliu skupiny. Součástí těchto aktivit je rovněž rozvoj odborných znalostí v oblastech ekonomiky, práva, finančních trhů, energetiky a telekomunikací. Ve finančním segmentu se skupina soustředí zejména na sledování regulatorního vývoje, inovací v distribuci finančních produktů a moderních analytických metod podporujících kvalitní investiční rozhodování. Cílem je dlouhodobě zvyšovat efektivitu poskytovaných služeb při současném zachování vysokých standardů odbornosti a souladu s regulatorními požadavky.

Prostřednictvím Nadace DRFG skupina podporuje projekty zaměřené na rozvoj finanční gramotnosti, vzdělávání a společensky prospěšných aktivit v oblasti kultury, sportu a sociální pomoci.

Nabytí vlastních akcií

Společnost v roce 2025 nenabyla žádné vlastní akcie.

Aktivity v oblasti zaměstnanosti a pracovněprávních vztahů

Skupina DRFG IG dlouhodobě vytváří pracovní příležitosti napříč všemi svými podnikatelskými segmenty a přispívá k ekonomickému rozvoji regionů, ve kterých působí. Klíčovou součástí personální strategie je podpora profesního růstu zaměstnanců a soustavné zvyšování jejich odborné kvalifikace.

Společnosti skupiny věnují významnou pozornost vzdělávání zaměstnanců, rozvoji odborných kompetencí a vytváření bezpečného pracovního prostředí. Samozřejmostí je dodržování všech relevantních právních předpisů v oblasti pracovněprávních vztahů, ochrany zdraví při práci a zaměstnanosti.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Při realizaci investičních projektů i každodenní podnikatelské činnosti skupina zohledňuje environmentální aspekty a usiluje o minimalizaci možných negativních dopadů na životní prostředí. Součástí tohoto přístupu je odpovědné nakládání s energiemi, podpora využívání recyklovatelných materiálů a důsledné dodržování environmentálních standardů a regulačních požadavků. Skupina považuje principy odpovědného podnikání a ochranu životního prostředí za nedílnou součást dlouhodobě udržitelného růstu a při svých investičních rozhodnutích zohledňuje také jejich environmentální dopady.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Veškeré ucelené informace o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku vyplývají z textu této výroční zprávy, informací obsažených v účetní závěrce, příloze k účetní závěrce a zprávy o vztazích.

Informace o řízení a správě společnosti

Společnost vykonává svou činnost v souladu s právním řádem České republiky a principy řádné správy obchodních korporací. Systém řízení a kontroly je nastaven s ohledem na rozsah, charakter a složitost aktivit skupiny a podporuje transparentní a efektivní rozhodovací procesy.

Nedílnou součástí řízení společnosti je také systém identifikace, hodnocení a řízení rizik. Společnost průběžně monitoruje faktory, které mohou ovlivnit její podnikání, a přijímá opatření směřující k omezení jejich potenciálních dopadů. Při výkonu těchto činností využívá odborné zázemí skupiny zejména v oblastech ekonomiky, financí, práva, účetnictví a interního poradenství.

Další informace o systému řízení společnosti a vztazích mezi propojenými osobami jsou obsaženy ve Zprávě o vztazích za příslušné účetní období.

Informace o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

III. SKUTEČNOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost průběžně sleduje vývoj makroekonomického, geopolitického a regulatorního prostředí, které může mít vliv na podnikatelské aktivity skupiny a situaci na finančních trzích. Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje potenciální dopady významných mezinárodních událostí a v případě potřeby přijímá odpovídající opatření směřující k ochraně zájmů společnosti a jejích investorů.

Na základě informací dostupných ke dni sestavení této výroční zprávy vedení společnosti nepředpokládá, že by aktuální geopolitické či ekonomické okolnosti měly významný dopad na účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2025.

Od rozvahového dne do data sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti, které by vyžadovaly úpravu účetní závěrky nebo zveřejnění dalších významných informací nad rámec údajů uvedených v této výroční zprávě.

IV. KONTAKTY

Sídlo společnosti

Vinařská 460/3
603 00 Brno
www.drfg.cz

Sekretariát DRFG IG:

Denisa Halušková
+420 778 439 262
sekretariat@drfg.cz

Kontakt pro média:

Ing. Martin Slaný, Ph.D.
+420 724 367 267
media@drfg.cz

Konsolidovaná účetní závěrka 2025

DRFG Investment Group a.s.

Vinařská 460/3, 603 00 Brno, Pisárky

IČ: 19977255

DIČ: CZ19977255

Sestavená k 31. prosinci 2025 a za účetní období od 1. 1. 2025
do 31. 12. 2025 podle pravidel IFRS/IAS.

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

k 31. prosinci 2025

v tis. CZK	Bod komentáře	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva CELKEM		5.581.039	6.239.002
Pozemky, budovy a zařízení	5.3,5.4	719.156	348.298
Investice do nemovitostí	5.5	822.227	961.854
Nehmotná aktiva	5.2	48.615	39.453
Goodwill	5.1	2.772.999	2.772.999
Investice oceňované ekvivalenční metodou	5.7	0	4.200
Aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	5.6	627.091	721.465
Poskytnuté zápůjčky - dlouhodobé	5.11	526.974	1.293.504
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - dlouhodobé	5.9	46.034	92.118
Ostatní dlouhodobá aktiva	-	0	857
Odložená daňová pohledávka	5.28	17.943	4.255
Krátkodobá aktiva CELKEM		4.410.424	3.399.585
Zásoby	5.8	1.090.391	529.688
Poskytnuté zápůjčky - krátkodobé	5.11	635.824	73.233
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - krátkodobé	5.9	1.882.543	1.903.280
Daňové pohledávky - daň z příjmů	5.28	5.756	6.482
Ostatní krátkodobá aktiva	5.10	482.538	409.471
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.12	313.372	477.432
Aktiva CELKEM		9.991.463	9.638.588
Vlastní kapitál a závazky			
Vlastní kapitál CELKEM		1.462.104	1.254.019
Základní kapitál	5.13	25.051	24.000
Emisní ážio, kapitálové fondy a ostatní fondy	5.13	244.325	244.325
Nerozdělený zisk	5.13	733.459	587.170
Ostatní složky vlastního kapitálu	5.13	-2.245	20.785
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	5.13	1.000.590	876.280
Nekontrolní podíly	5.13	461.514	377.739
Dlouhodobé závazky CELKEM		6.019.482	6.179.527
Emitované dluhopisy - dlouhodobá část	5.14	5.166.400	5.540.752
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	5.15	157.924	136.168
Ostatní dlouhodobé závazky	5.16	533.011	229.775
Závazky z leasingu - dlouhodobá část	5.4	119.383	233.183
Odložený daňový závazek	5.28	42.764	39.649
Krátkodobé závazky CELKEM		2.509.877	2.205.043
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	5.16	937.565	714.731
Emitované dluhopisy - krátkodobá část	5.14	1.306.089	1.134.920
Bankovní úvěry - krátkodobá část	5.15	208.345	286.365
Závazky z leasingu - krátkodobá část	5.4	42.569	54.978
Daňové závazky - splatná daň z příjmů	5.28	15.309	14.048
Závazky CELKEM		8.529.359	8.384.569
Vlastní kapitál a závazky CELKEM		9.991.463	9.638.588

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

za období 2025

v tis. CZK	Bod komentáře	2025	2024
Pokračující činnosti		v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosy (+)	5.20	2.606.949	2.313.760
Spotřeba materiálu, zboží a energie (-)	5.25	-302.334	-142.004
Nakoupené služby (-)	5.24	-1.576.439	-1.501.109
Personální náklady (-)	5.23	-704.436	-665.707
Zisky/Ztráty z prodeje majetkových účastí (+/-)	5.20	984.721	1.101.904
Změna hodnoty aktiv oceňovaných reálnou hodnotou (+/-)	5.21	297.430	84.914
Snížení hodnoty finanční aktiv (-)	5.22	-55.054	-28.254
Snížení hodnoty nefinanční aktiv (-)	5.22	-101.459	-293.703
Odpisy, amortizace (-)	5.2,5.3	-113.998	-94.145
Rezervy (-)	5.19	-5.276	8.532
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)	5.7	-4.200	257
Ostatní provozní výnosy (+)	5.20	92.773	55.665
Ostatní provozní náklady (-)	5.20	-92.314	-79.948
Provozní výsledek hospodaření		1.026.366	760.164
Výnosové úroky a přijaté dividendy (+)	5.26	94.368	178.061
Nákladové úroky a jiné obdobné náklady financování (-)	5.27	-805.660	-705.241
Ostatní finanční výnosy (+)	5.26	96.100	43.255
Ostatní finanční náklady (-)	5.27	-33.824	-19.742
Finanční výsledek hospodaření		-649.016	-503.666
Výsledek hospodaření za období před zdaněním		377.350	256.498
Daň z příjmu	5.28	-14.138	-28.444
Výsledek hospodaření za období po zdanění z pokračujících činností		363.212	228.054
Výsledek hospodaření za účetní období		363.212	228.054
Ostatní úplný výsledek CELKEM		-23.030	1.558
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu zahraničních jednotek (+/-)	5.13	-23.030	1.558
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ CELKEM		340.182	229.612
Úplný výsledek hospodaření připadající vlastníkům DRFG IG		236.660	225.620
Úplný výsledek hospodaření připadající nekontrolním podílům		103.522	3.992

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

za období 2025

v tis. Kč	2025	2024
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	477.432	401.743
Peněžní tok z provozní činnosti		
Čistý zisk nebo ztráta po zdanění	363.212	228.054
Úpravy o nepeněžní položky	138.821	535.378
Odpisy, amortizace (+)	113.998	94.145
Dopady prodeje majetkových účastí na provozní C-F (+/-)	156.266	212.980
Změna hodnoty aktiv oceňovaných reálnou hodnotou (+/-)	-297.430	-84.914
Snížení hodnoty finančních aktiv (+)	55.054	28.254
Snížení hodnoty nefinančních aktiv (+)	101.459	293.703
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)	4.200	-257
Vliv ostatních nepeněžních výnosů a nákladů (+/-)	5.276	-8.532
Úpravy o změny pracovního kapitálu	-747.808	-1.689.485
Změna stavu zásob (+/-)	-560.703	-261.777
Změna stavu pohledávek (+/-)	-733.885	-1.605.875
Změna stavu závazků (+/-)	545.519	179.481
Zvýšení/snížení závazků daně z příjmů (+/-)	1.261	-1.314
Nákladové úroky	805.660	705.241
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	559.885	-220.812
Peněžní tok z investiční činnosti		
Příjmy z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv (+)	4.101	10.167
Výdaje na pořízení pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv (-)	-64.164	-29.049
Výdaje na pořízení investic do nemovitostí (-)	-5.184	0
Příjmy z prodeje majetkových účastí (+)	963.993	1.421.813
Výdaje na pořízení majetkových účastí (-)	-285.158	-766.702
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	613.588	636.228
Peněžní tok z finanční činnosti		
Příjmy z emise nového vlastního kapitálu (+)	1.051	0
Vyplacené dividendy (-)	-230.000	-125.600
Příjmy z emise dluhopisů (+)	1.904.323	2.636.337
Splátky emitovaných dluhopisů (-)	-2.098.520	-2.071.316
Zvýšení/snížení bankovních úvěrů k (+/-)	-56.264	-25.595
Zvýšení/snížení závazků z leasingu (+/-)	-52.462	-48.314
Hrazené nákladové úroky	-805.660	-705.241
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-1.337.533	-339.728
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-164.059	75.688
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	313.372	477.432

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za období 2025

Položka (v tis. Kč)	Stav k 1. 1. 2025	Přírůstky (+)	Úbytky (-)	Stav k 31. 12. 2025
Základní kapitál	24.000	1.051	0	25.051
Emisní ážio, kapitálové fondy a ostatní fondy	244.325	0	0	244.325
Nerozdělený zisk	587.171	363.212	-216.924	733.459
Výsledek hospodaření za účetní období	587.170	363.212	0	950.382
Dividendy vyplacené akcionářům DRFG IG	-125.600	0	-180.000	-305.600
Přímý dopad IFRS konverzí	-241.954		-36.924	-278.878
Ostatní složky vlastního kapitálu	20.785	0	-23.030	-2.245
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	876.280	364.263	-239.953	1.000.590
Nekontrolní podíly	377.739	83.775	0	461.514
Vlastní kapitál CELKEM v tis. Kč	1.254.019	448.038	-239.953	1.462.104
Položka (v tis. Kč)	Stav k 1. 1. 2024	Přírůstky (+)	Úbytky (-)	Stav k 31. 12. 2024
Základní kapitál	24.000	0	0	24.000
Emisní ážio, kapitálové fondy a ostatní fondy	244.325	0	0	244.325
Nerozdělený zisk	726.670	228.054	-367.554	587.170
Výsledek hospodaření za účetní období	130.671	228.054	0	358.725
Dividendy vyplacené akcionářům DRFG IG	0	0	-125.600	-125.600
Přímý dopad IFRS konverzí	0	0	-241.954	-241.954
Ostatní složky vlastního kapitálu	20.577	208	0	20.785
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	1.015.572	228.262	-367.554	876.280
Nekontrolní podíly	12.657	365.082	0	377.739
Vlastní kapitál CELKEM v tis. Kč	1.028.228	593.344	-367.554	1.254.019

1 Obecné informace a úvod k sestavení konsolidované účetní závěrky

Mateřská společnost DRFG Investment Group a.s. (dále také „DRFG IG“) povinně sestavuje v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění (dále i jako „zákon o účetnictví“) konsolidovanou účetní závěrku za konsolidační celek (dále jen „Skupina“ nebo „skupina DRFG IG“). Při sestavení konsolidované účetní závěrky skupiny DRFG IG, v souladu s českými účetními předpisy, aplikuje mezinárodní standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS. První konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS/IAS skupiny DRFG IG sestavila k 31.12. 2023.

Konsolidovaná účetní závěrka zohledňuje změny v konsolidačním celku skupiny DRFG IG, k nimž došlo v průběhu roku 2025. Tyto změny zahrnují zejména akvizice nových dceřiných společností, rozhodnutí o prodeji dceřiných společností mimo konsolidační celek, jakož i transakce spočívající v nákupu či prodeji nekontrolních podílů v dceřiných společnostech, aniž by došlo ke změně stávající kontroly.

Tato konsolidovaná závěrka zpracovaná ke dni 31. 12. 2025 a za účetní období 2025 (dále také „Konsolidovaná účetní závěrka“ nebo „KÚZ“) bude po jejím sestavení a ověření nezávislým auditorem zveřejněna v obchodním rejstříku.

1.1 Obecné informace ke konsolidující skupině DRFG IG

Obchodní jméno společnosti:	DRFG Investment Group a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno
Den zápisu do OR:	6. prosince 2023, společnost založena na dobu neurčitou
Spisová značka:	B 8899 vedená u Krajského soudu v Brně
IČO:	199 77 255
Základní kapitál:	25 051 200 Kč
Obchodovatelnost akcií:	Ne
Účetní období:	Kalendářní rok

1.2 Hlavní předmět činnosti skupiny DRFG IG

- pronájem nemovitostí a nebytových prostor
- správa vlastního majetku
- výstavba a servis telekomunikační infrastruktury
- projekty v oblasti energetiky
- finanční služby

Klíčovou aktivitou skupiny DRFG IG je správa vlastního majetku, který tvoří zejména struktura obchodních společností realizujících podnikatelské aktivity v klíčových segmentech, na něž se skupina zaměřuje. Mezi tyto segmenty patří především nemovitosti, finanční služby a investiční činnost v oblasti telekomunikací a energetiky. Tyto aktivity skupina

rozvíjí zejména v evropských zemích, jako jsou Česká republika, Polsko, Slovensko, Maďarsko, Rakousko, Německo a Švýcarsko, případně také v zemích jihovýchodní Evropy.

1.3 Akcionářská struktura DRFG IG:

Akcionáři DRFG IG	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Vega Capital I s r.o.	34,20 %	35,70 %
Vega Capital a.s.	12,26 %	15,30 %
ELF Invest a.s.	29,51 %	30,80 %
ELF Invest Beta s.r.o.	10,25 %	13,20 %
DRFG Friends & Family a.s.	10,00 %	5,00 %
Prioritní akcionáři	3,78 %	0,00 %
CELKEM	100,00 %	100,00 %

1.4 Skuteční vlastníci a orgány skupiny DRFG IG

Skutečnými majiteli jsou fyzické osoby uvedené v Evidenci skutečných majitelů:

Nepřímý skutečný majitel:	David Rusňák Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno
Nepřímý skutečný majitel:	Roman Řezníček č.p. 207, 687 33 Drslavice
Nepřímý skutečný majitel:	Prioritní akcionáři

Statutární orgán konsolidující společnosti – představenstvo

Předseda představenstva:	David Rusňák Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno
Den vzniku funkce:	6. 12. 2023
Místopředseda představenstva:	Roman Řezníček č.p. 207, 687 33 Drslavice
Den vzniku funkce:	6. 12. 2023

Dozorčí orgán konsolidující společnosti – dozorčí rada

Člen dozorčí rady:	Ing. Martin Slaný, Ph.D. Jinonická 1327/76 a, Košíře, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce:	6. 12. 2023

1.5 Vymezení konsolidačního celku skupiny DRFG IG

Konsolidační celek Skupiny je tvořen mateřskou společností DRFG IG a jejími přímo či nepřímo ovládanými dceřinými společnostmi. Ve smyslu IFRS/IAS investor ovládá investovanou společnost tehdy, pokud je vystaven variabilním výnosům

z této investice nebo na ně má právo v důsledku své angažovanosti a současně je schopen tyto výnosy ovlivňovat prostřednictvím své moci nad danou společností. Tyto společnosti jsou do konsolidace zařazené metodou plné konsolidace.

Vlastnický podíl přímého vlastníka vyjadřuje přímý podíl investora na základním kapitálu nebo hlasovacích právech jiné společnosti. Efektivní podíl vyjadřuje celkový ekonomický podíl, který zahrnuje jak přímé, tak nepřímé vlastnictví přes další společnosti. Dceřiné společnosti se v konsolidaci zahrnují v plné výši, přičemž efektivní podíl se využívá pro určení podílu vlastníků mateřské společnosti a menšinových podílů.

Z konsolidačního celku jsou v souladu s IFRS/IAS a interní metodikou DRFG IG vyloučeny následující majetkové účasti:

- Majetkové účasti, u nichž mateřská společnost nevykonává kontrolu ani podstatný vliv,
- Majetkové účasti, jejichž vliv na majetkovou a finanční situaci a výsledky hospodaření skupiny DRFG IG je nevýznamný, přičemž se předpokládá, že tato nevýznamnost přetrvá i v dalších účetních obdobích; tyto majetkové účasti jsou oceňovány v souladu s IFRS 9 reálnou hodnotou (fair value),
- Projektové majetkové účasti držené za účelem realizace nemovitostních nebo jiných podnikatelských projektů určených k následnému prodeji mimo skupinu DRFG IG, zpravidla prostřednictvím finančních trhů; prodej těchto projektů je obvykle realizován formou prodeje většinového podílu ve společnosti, která projekt realizuje;
- Dceřiné společnosti, které byly v průběhu roku 2025 prodány mimo skupinu DRFG IG a nad nimiž tak skupina k 31. 12. 2025 již nevykonává kontrolu.

Tyto společnosti jsou do konsolidace zařazené buď metodou ekvivalence nebo v souladu se standardem IFRS 9 jako majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření.

Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2025:

V průběhu roku 2025 Skupina nabyla 100% majetkové účasti ve společnostech Progress TS a Green Mladá Boleslav, s.r.o. Tyto transakce byly vyhodnoceny jako podnikové kombinace dle IFRS 3 – Podnikové kombinace a byly zaúčtovány metodou akvizice (plná metoda konsolidace).

K datu akvizice Skupina rozpoznala identifikovatelná aktiva, převzaté závazky a případný goodwill vzniklý z těchto transakcí.

V průběhu roku 2025 došlo k dalším změnám ve struktuře Skupiny, konkrétně k nabytí zbývajících 30% nekontrolního podílu ve společnosti FibreNet, s.r.o., čímž Skupina získala 100% podíl a plnou kontrolu nad touto společností. Dokoupení podílu bylo realizováno prostřednictvím dříve nekonsolidované společnosti DRFG Invest I s.r.o.

Tato transakce vedla k přehodnocení existence kontroly a následně k zahrnutí společnosti DRFG Invest I s.r.o. do konsolidace metodou plné konsolidace od 30. 9. 2025.

Do konce roku byl podíl Skupiny v této společnosti DRFG Invest I s.r.o. snížen ze 100 % na 50 % v důsledku prodeje části podílu mimo Skupinu, přičemž Skupina posoudila, že si nad společností i nadále zachovala kontrolu.

V průběhu roku Skupina dále:

- navýšila podíl ve společnosti TeleDat komunikační systémy s.r.o. ze 70 % na 80 %,
- prodala 5% podíl ve společnosti DRFG TELCO s.r.o. a DRFG Financial services a.s., aniž by došlo ke ztrátě kontroly.

Tyto transakce byly účtovány jako transakce s vlastníky vykázané ve vlastním kapitálu, jelikož nedošlo ke ztrátě kontroly nad danými společnostmi. Rozdíly mezi přijatým nebo vyplaceným protiplněním a změnou podílu na čistých aktivech byly vykázaný přímo ve vlastním kapitálu.

Majetkové účasti zahrnuté do skupiny DRFG IG jsou členěny do dílčích konsolidačních skupin (Dílčí skupiny DRFG RE Group, Dílčí skupina DRFG TEL Group atd.), za něž jsou sestavovány jednotlivé dílčí subkonsolidace. Konsolidované účetní závěrka je tak sestavována metodou postupné konsolidace.

Do konsolidačního celku skupiny DRFG IG byly k 31. 12. 2025 zahrnuty tyto majetkové účasti konsolidované **metodou plné konsolidace** – tato metoda je aplikována u konsolidovaných společností, u nichž DRFG IG uplatňuje rozhodující vliv:

Dceřiná společnosti	Použitá zkratka	Země (sídlo)	Předmět činnosti	Metoda konsolidace	Datum změny podílu	Vlastnický podíl přímého vlastníka	
						31/12/2025	31/12/2024
DRFG IG Group							
DRFG inkasní s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda		100%	100%
DRFG ENERGY s.r.o.		ČR	Energetika	Plná metoda		100%	100%
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda		100%	100%
DRFG Real Estate Management a.s.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Real Estate Financial Management a.s.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Invest Management a.s.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Telco Financial Management a.s.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Bond Investment s.r.o.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Financial Management a.s.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.		ČR	Financující společnost	Plná metoda		100%	100%
Real Estate Facility Management s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda		100%	100%
DRFG RE Group							
DRFG Real Estate s.r.o.	DRFG RE	ČR	Real estate	Plná metoda		75%	75%
Rezidence Lannova s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda		100%	100%
BOP Poland Sp. z o.o.		PL	Real estate	Plná metoda		90%	90%
TriGranit Fejlesztési Kft		HU	Real estate	Plná metoda		70%	70%
TriGranit Polska Sp. z o.o.		PL	Real estate	Plná metoda		100%	100%
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda		100%	100%
DRFG TEL Group							
DRFG TELCO s.r.o.	DRFG TEL	ČR	Telekomunikace	Plná metoda	květen 25	95%	100%

Dceřiná společnost	Použitá zkratka	Země (sídlo)	Předmět činnosti	Metoda konsolidace	Datum změny podílu	Vlastnický podíl přímého vlastníka	
						31/12/2025	31/12/2024
DRFG Telco Bond 5G a.s.		ČR	Finanční společnost	Plná metoda		100%	100%
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.		ČR	Finanční společnost	Plná metoda		100%	100%
Suntel Group a.s.		ČR	Telekomunikace	Plná metoda		100%	100%
Suntel s.r.o.		ČR	Telekomunikace	Plná metoda		100%	100%
Suntel Switzerland AG		CHF	Telekomunikace	Plná metoda		100%	100%
EnKom AG		CHF	Telekomunikace	Plná metoda		100%	100%
Suntel Slovakia s.r.o.		SK	Telekomunikace	Plná metoda		100%	100%
TeleDat komunikační systémy s.r.o.		SK	Telekomunikace	Plná metoda	listopad 25	80%	70%
Lukromtel, s.r.o.		SK	Telekomunikace	Plná metoda		80%	80%
DRFG FN Group							
DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	DRFG FN	ČR	Telekomunikace	Plná metoda		70%	70%
DRFG Invest I s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda	září 25	50%	-
FibreNet, s.r.o.		SK	Telekomunikace	Plná metoda	listopad 25	100%	70%
FibreClients s.r.o.		SK	Telekomunikace	Plná metoda		100%	100%
PROGRES-TS, s.r.o.		SK	Telekomunikace	Plná metoda	červen 25	100%	-
DRFG FIN Group							
DRFG Finance s.r.o.	DRFG FIN	ČR	Finanční služby	Plná metoda		100%	100%
DRFG Financial Services a.s.		ČR	Finanční služby	Plná metoda	květen 25	95%	100%
EFEKTA Brokerpool a.s.		ČR	Finanční služby	Plná metoda		100%	100%
DRFG Inv VI Group							
DRFG Invest VI. s.r.o.	DRFG Inv VI	ČR	Real estate	Plná metoda		100%	100%
Green Resort Kunětická hora s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda		100%	100%
Green Mladá Boleslav, s.r.o.		ČR	Real estate	Plná metoda	duben 25	100%	-

Do konsolidačního celku skupiny DRFG IG byly k 31. 12. 2025 zahrnuty tyto majetkové účasti konsolidované **metodou ekvivalence** – tato metoda je aplikována u konsolidovaných společností, u nichž DRFG IG uplatňuje podstatný vliv:

Dceřiné společnosti	Země	Předmět činnosti	Vlastnický podíl	
			31/12/2024	31/12/2025
Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.	Polsko	Real estate	50%	28%

Tyto společnosti jsou v rámci konsolidace skupiny DRFG IG vykazovány jako **finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření (FVTPL)** dle IFRS 9:

Investice dle IFRS 9 (FVPL kategorie)	Přímý vlastník	Země (sídlo)	Předmět činnosti
ASSETIO Services, s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
ASSETIO Solution, a.s.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
CLEAR Investment s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
Czech Green Energy 2 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Energetika
Czech Green Energy 3 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Energetika
Czech Green Energy 4 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Energetika
Czech Green Energy 5 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Energetika

Investice dle IFRS 9 (FVPL kategorie)	Přímý vlastník	Země (sídlo)	Předmět činnosti
Czech Sun Energy 2 s.r.o.	DRFG ENERGY s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Cacovice 5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS PF 2,5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Podolí 5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Předměstí 5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Přízřenice 5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Ropice 10MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Videňská 3,5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Videňská 5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Žarošická 5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DEBS Železná 5 MW s.r.o.	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	ČR	Energetika
DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Energetika
DRFG Engineering s.r.o.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
DRFG Home s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Invest IV. a.s.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
DRFG Invest V. a.s.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
DRFG Polska Sp. z o.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	PL	Real estate
DRFG RE Project 16 s.r.o.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 17 s.r.o.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 18 s.r.o.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 19 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 20 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 22 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 23 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 24 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 26 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 27 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 28 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 29 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 30 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 31 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 32 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 33 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG RE Project 4 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate
DRFG Real Estate SK Project X. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	SK	Real estate

Investice dle IFRS 9 (FVPL kategorie)	Přímý vlastník	Země (sídlo)	Předmět činnosti
DRFG Real Estate SK Project XI. s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	SK	Real estate
EFEKTA Invest s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
ERN-e.com, a.s.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
FČKD Management s.r.o.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Finanční služby
Finelo s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
FINEST Invest a.s.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
Finnology s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
Formicola Sp. z o.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	PL	Real estate
Green Energy Resources 1 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Energetika
Green Energy Resources 2 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Energetika
Green Energy Resources s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Energetika
Hericourt Sp. z o.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	PL	Real estate
HLAVA advisory s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
HypoPortal s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
IBU Poland Sp. z o.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	PL	Real estate
INCOMMING ventures a.s.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
Investown Technologies s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
InvestPortal s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
KonsolidacePortal s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
MOP Poland Sp. z o.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	PL	Real estate
Nadace DRFG	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Nadace
ONE Investment s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
Oxygen Advisory Beta s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
Oxygen Advisory s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
PROFORZA consulting, s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
PROFORZA education, s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
PROFORZA finance, a.s.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
RAISEUP s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
RETSI s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	SK	Real estate
ROYAL VISION s.r.o.	DRFG Finance s.r.o.	ČR	Finanční služby
RV Corporate Support s.r.o.	DRFG Investment Group a.s.	ČR	Real estate
Suntel Germany GmbH	Suntel s.r.o.	DE	Telekomunikace
WH104 s.r.o.	DRFG Real Estate s.r.o.	ČR	Real estate

2 Postup sestavení konsolidované účetní závěrky a aplikované účetní zásady

2.1 Předpoklad trvání podniku

K datu podpisu konsolidované účetní závěrky se vedení Společnosti nedomnívá, že by existovaly skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení schopnosti Skupiny pokračovat v činnosti v období nejméně 12 měsíců, a to ani v důsledku úmyslného či neúmyslného omezení její činnosti. Konsolidovaná účetní závěrka byla proto sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání podniku (going concern).

2.2 Prohlášení o shodě a východiska sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka DRFG IG byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), ve znění přijatém Evropskou unií a účinném pro účetní období začínající 1.1. 2025.

Konsolidovaná účetní závěrka i individuální účetní závěrky konsolidovaných společností jsou sestaveny za předpokladu nepřetržitého trvání podniku („going concern“), který nebyl k rozvahovému dni ani k datu jejího schválení narušen. Účetní závěrka vychází z historického ocenění, upraveného v případech stanovených IFRS/IAS.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS/IAS vyžaduje použití odborných odhadů a předpokladů vedením Skupiny, které ovlivňují vykazované hodnoty aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Informace o těchto odhadech a předpokladech jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

2.3 Významné účetní odhady, úsudky a předpoklady

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Skupiny uplatňovalo odborné úsudky a provádělo významné účetní odhady, které mají dopad na částky vykázané v účetní závěrce i na informace uvedené v příloze, včetně zveřejnění podmíněných závazků k datu účetní závěrky.

Tyto odhady a předpoklady jsou průběžně přehodnocovány a vycházejí ze zkušeností z minulých období a z dalších faktorů, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Vzhledem k jejich povaze se skutečné výsledky mohou od těchto odhadů lišit.

Nejistota spojená s použitými předpoklady a odhady může vést k nutnosti významných úprav účetních hodnot aktiv a závazků v budoucích účetních obdobích.

Při uplatňování účetních zásad Skupiny učinilo vedení následující klíčové úsudky a odhady, které mají nejvýznamnější dopad na částky vykázané v účetní závěrce:

Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

Dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek je po dobu své použitelnosti oceňován modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a případné znehodnocení. Skupina stanovuje odhady doby použitelnosti jednotlivých aktiv a odpisy jsou vypočítávány rovnoměrně po celou dobu jejich předpokládané použitelnosti.

Skupina pravidelně, minimálně k rozvahovému dni, přehodnocuje účetní odhady související s odpisováním majetku. Nelze proto vyloučit, že v budoucích obdobích dojde ke změně odhadované doby použitelnosti, což může vést k úpravám výše budoucích odpisů.

Majetek může být rovněž vyřazen před koncem své původně odhadované doby použitelnosti, což by vedlo k vykázání ztráty ve výši jeho neodepsané účetní hodnoty. K datu sestavení této konsolidované účetní závěrky však vedení Skupiny neočekává v této oblasti žádné významné změny.

Doba leasingu a odpisování práv k užívání aktiv

Skupina vykazuje práva k užívání (right-of-use assets) k dlouhodobě pronajatému majetku a související leasingové závazky vyplývající z nájemních smluv, v nichž konsolidované společnosti vystupují jako nájemci. Tyto smlouvy se týkají zejména pronájmu provozních prostor (kanceláře, výrobní a skladové haly) a dále automobilů využívaných v rámci provozní činnosti Skupiny.

S ohledem na smluvní ujednání, opční ustanovení a historickou praxi užívání je pro účely této konsolidované účetní závěrky uplatňován jednotný odhad doby užívání ve výši 5 let od počátku příslušného nájemního vztahu, a to zejména u smluv uzavřených na dobu neurčitou. Práva k užívání a související leasingové závazky jsou vykázány k datu zahájení leasingu po dobu trvání leasingového vztahu, resp. po dobu 5 let v případě nájemních smluv na dobu neurčitou. Po tuto dobu jsou práva k užívání systematicky odpisována. Do roku 2024 byl u těchto smluv na dobu neurčitou aplikován odhad doby užívání ve výši 10 let. Změna tohoto odhadu je zachycena jako modifikace leasingu. Dopad je uveden v kapitole 5.4.

V případě leasingů automobilů uzavřených na dobu neurčitou je obdobně uplatňována odhadovaná doba užívání 5 let. U leasingů automobilů sjednaných na dobu určitou jsou práva k užívání vykázána a odpisována po dobu trvání příslušného leasingového vztahu.

Odhad doby užívání ve výši 5 let je mateřskou společností DRFG IG pravidelně, minimálně k rozvahovému dni, přehodnocován. Nelze proto vyloučit, že v budoucích obdobích dojde k jeho úpravě, což může mít dopad na ocenění práv k užívání a souvisejících leasingových závazků; tyto změny by byly zachyceny prospektivně.

V souladu s IFRS 16 Skupina nevykazuje práva k užívání ani leasingové závazky u krátkodobých leasingů a leasingů aktiv s nízkou hodnotou. Leasingové platby v těchto případech jsou vykazovány jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu, pokud jiný systematický způsob lépe neodráží časové rozvržení spotřeby ekonomických užitků z pronajímaného aktiva.

Daně ze zisku

Konsolidující společnosti stanovují daňový dopad do konsolidované účetní závěrky v souladu s daňovými předpisy účinnými k rozvahovému dni v jednotlivých jurisdikcích. Výše vykázané odložené daně, zejména odloženého daňového závazku, může být v budoucnu upravena v důsledku změn daňové legislativy v příslušných zemích, například změn sazeb daně z příjmů právnických osob nebo pravidel pro stanovení základu daně.

Soudní a jiné právní spory

Skupina může být v rámci své činnosti účastníkem soudních a jiných právních sporů. V souladu se zásadou významnosti Skupina posuzuje, zda je třeba dopady těchto sporů zachytit v účetních výkazech nebo zveřejnit v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

V případech, kdy Skupina vystupuje jako žalobce a v případě úspěchu sporu může dojít k inkasu peněžních prostředků nebo jiného ekonomického prospěchu (např. nepeněžních aktiv), je takový výnos zachycen v účetních výkazech až v

okamžiku pravomocného ukončení sporu, a to za předpokladu, že inkaso příslušného nároku je vysoce pravděpodobné. Do té doby jsou relevantní informace zveřejněny jako podmíněná aktiva, pokud jsou posouzeny jako významné.

Je-li Skupina v postavení žalovaného, vytváří rezervu na očekávané výdaje v případech, kdy existuje současný závazek vyplývající z minulé události, jeho vypořádání je pravděpodobné a výši závazku lze spolehlivě odhadnout. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, Skupina zváží zveřejnění podmíněného závazku, zejména pokud je potenciální dopad na Skupinu významný a vznesený nárok je považován za opodstatněný.

Závazky vyplývající z podmíněných závazků, včetně těch, které nejsou vykázány ani zveřejněny, mohou mít významný dopad na finanční situaci Skupiny. Skupina proto ve spolupráci s právními poradci průběžně vyhodnocuje probíhající spory a nejpozději k rozvahovému dni posuzuje potřebu vykázání rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku či aktiva.

K datu sestavení této konsolidované účetní závěrky nebyla na základě dostupných informací identifikována žádná významná rizika vyplývající ze smluvních vztahů nebo nároků třetích stran, která by vyžadovala vykázání dodatečných závazků, rezerv nebo snížení hodnoty aktiv. Současně nebyly identifikovány ani významné podmíněné závazky, které by bylo nutné zveřejnit v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

Odhad výše protiplnění při podnikové kombinaci a jeho dopad na výši vykazaného goodwillu

Skupina při účetním zachycení podnikové kombinace odhaduje konečnou výši protiplnění za nabytou majetkovou účast, při níž získává kontrolu, což má přímý dopad na výši goodwillu. Úpravy těchto odhadů provedené do konce účetního období jsou zohledněny retrospektivně v rámci výpočtu goodwillu. Pokud jsou nové skutečnosti zjištěny až po zveřejnění konsolidované účetní závěrky, jsou jejich dopady účtovány do výsledku hospodaření běžného období.

Klimatické změny a dopady předpisů v oblasti ochrany životního prostředí

Na základě posouzení dosavadního i očekávaného charakteru podnikatelské činnosti Skupiny nebylo identifikováno, že by klimatické změny nebo související právní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí měly k datu účetní závěrky významný přímý dopad na její činnost.

V důsledku toho nebyly identifikovány žádné významné dopady na uznávání nebo oceňování aktiv a závazků vykázaných v této konsolidované účetní závěrce.

Dopady válečných konfliktů

Na základě provedeného posouzení nebylo identifikováno, že by válečný konflikt na Ukrajině a Blízkém východě měl k rozvahovému dni významný přímý dopad na existenci nebo podnikatelskou činnost Skupiny.

V důsledku toho nebyly zjištěny žádné významné dopady na uznávání nebo oceňování aktiv a závazků vykázaných v této konsolidované účetní závěrce.

2.4 Východiska pro sestavení konsolidované účetní závěrky

Základem pro sestavení konsolidované účetní závěrky jsou individuální účetní závěrky mateřské společnosti a všech dceřiných společností zahrnutých do konsolidačního celku. Tyto účetní závěrky musí být sestaveny ke stejnému rozvahovému dni a v souladu se stejnými účetními principy a metodami. Pokud jednotlivé společnosti používají odlišné účetní politiky, je nutné je pro účely konsolidace upravit tak, aby byly v rámci skupiny jednotné. V případě zahraničních

dceřiných společností se jejich účetní závěrky přepočítávají na prezentační měnu skupiny v souladu s příslušnými standardy (IAS 21).

Na takto upravené individuální účetní závěrky se následně aplikují konsolidační úpravy. Ty zahrnují zejména eliminaci vzájemných vztahů a transakcí mezi společnostmi ve skupině, jako jsou vzájemné pohledávky a závazky, výnosy a náklady nebo vyplacené dividendy. Dále se eliminují nerealizované zisky vzniklé z transakcí uvnitř skupiny. V případě podnikových kombinací se provádí alokace pořizovací ceny, při které se identifikují a oceňují nabytá aktiva a převzaté závazky reálnou hodnotou a případný rozdíl se vykazuje jako goodwill.

Součástí konsolidace je rovněž výpočet a vykázání nekontrolních podílů, tedy části vlastního kapitálu a výsledku hospodaření, která náleží minoritním vlastníkům. Zároveň je nezbytné správně vymezit konsolidační celek, tedy určit, které společnosti jsou konsolidovány plnou metodou na základě existence kontroly, a které jsou zahrnuty jinými metodami, například ekvivalenční metodou. Výsledkem těchto postupů je konsolidovaná účetní závěrka, která prezentuje finanční situaci a výkonnost skupiny jako jednoho ekonomického celku.

Nedílnou součástí konsolidované účetní závěrky jsou:

- konsolidovaný výkaz o finanční situaci,
- konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- konsolidovaný výkaz peněžních toků,
- konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu, které společně poskytují ucelený pohled na finanční pozici, výkonnost a peněžní toky Skupiny jako jednoho ekonomického celku.

Proces sestavení KÚZ DRFG IG ke dni 31. 12. 2025 probíhal takto:

- Konsolidovaná účetní závěrka DRFG IG k 31. 12. 2025 byla připravena na základě aktualizované metodiky, která je konzistentní s předchozím obdobím a plně v souladu s IFRS/IAS.
- V roce 2025 Skupina provedla změnu účetního odhadu u nájemních smluv na dobu neurčitou, kdy došlo ke zkrácení odhadované doby trvání leasingu z 10 let na 5 let. Tato změna představuje změnu účetního odhadu dle IAS 8 a je účtována prospektivně, tj. její dopad je promítnut do účetního období roku 2025 a do následujících období. Srovnávací údaje za rok 2024 nebyly z tohoto důvodu upravovány a zůstávají vykázány na základě původního odhadu doby trvání leasingu ve výši 10 let.
- KÚZ vychází z individuálních účetních závěrek konsolidovaných společností za rok 2025 (resp. relevantní část období u akvizic a prodejů), které byly převedeny z lokálních standardů na IFRS a upraveny včetně testování znehodnocení aktiv.
- V rámci konsolidace byly eliminovány vzájemné vztahy mezi společnostmi skupiny (pohledávky, závazky, výnosy a náklady).
- Dceřiné společnosti jsou zahrnuty metodou plné konsolidace. Při aplikaci metody plné konsolidace byla hodnota dceřiné společnosti v rozvaze mateřské společnosti DRFG IG nahrazena hodnotou aktiv a závazků každé konsolidující dceřiné společnosti, kdy tato aktiva a závazky byly k rozvahovému dni oceněny dle pravidel IFRS/IAS.
- Společnosti s podstatným vlivem jsou konsolidovány ekvivalenční metodou. Při aplikaci ekvivalenční metody, která je aplikována u konsolidovaných společností, u nichž DRFG IG uplatňuje podstatný vliv (tj. neovládá je), je hodnota

majetkové účasti v rozvaze mateřské společnosti DRFG IG přeceněna na celkovou čistou hodnotu aktiv a závazků příslušné konsolidované společnosti, která je k rozvahovému dni oceněna dle pravidel a požadavků IFRS/IAS.

- Z konsolidace byly vyloučeny:
 - nevýznamné majetkové účasti (oceňované dle IFRS 9 reálnou hodnotou),
 - projektové podíly určené k prodeji (vykazované jako finanční aktiva dle IFRS 9),
 - společnosti prodané v průběhu roku (zahrnuty pouze do data prodeje).

Funkční měna, měna prezentační, cizoměnové operace a kurzové přepočty

Funkční měna představuje měnu hlavního ekonomického prostředí, ve kterém účetní jednotka působí. Jedná se o měnu, ve které podnik primárně generuje a vynakládá peněžní prostředky, tedy zejména měnu, ve které jsou určovány prodejní ceny výrobků a služeb, vznikají hlavní náklady, a ve které jsou zpravidla realizovány finanční toky. Funkční měna vychází z ekonomické podstaty činnosti účetní jednotky a není volitelná, přičemž její určení se řídí požadavky standardu IAS 21.

Prezentační měna je naproti tomu měna, ve které účetní jednotka nebo skupina sestavuje a zveřejňuje svou konsolidovanou účetní závěrku. Prezentační měna je stanovena na úrovni skupiny a všechny individuální účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidace jsou do této měny přepočítány z jednotlivých funkčních měn.

Pokud se funkční měna jednotlivých společností liší od prezentační měny skupiny, provádí se přepočet účetních závěrek v souladu s IAS 21. Aktiva a závazky se přepočítávají kurzem platným k rozvahovému dni, výnosy a náklady se přepočítávají zpravidla průměrným kurzem za dané období a vzniklé kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku jako součást vlastního kapitálu. Tento postup zajišťuje, že konsolidovaná účetní závěrka věrně zobrazuje finanční situaci a výkonnost skupiny jako jednoho ekonomického celku.

Funkční měny skupiny DRFG IG:

- Funkční měnou společnosti DRFG Investment Group a.s. je česká koruna (CZK).
- Funkční měnou českých dceřiných společností je česká koruna (CZK).
- Funkční měnou slovenských dceřiných společností je euro (EUR).
- Funkční měnou švýcarských dceřiných společností je švýcarský frank (CHF).
- Funkční měnou polských dceřiných společností je polský zlotý (PLN).
- Funkční měnou maďarských dceřiných společností je maďarský forint (HUF).

Prezentační měnou konsolidované účetní závěrky je česká koruna (CZK).

Plná metoda konsolidace

V souladu s IFRS/IAS jsou veškeré informace zveřejněné v této konsolidované účetní závěrce:

- sestaveny transparentně a vycházejí z individuálních dat konsolidovaných společností,
- zpracovány a zveřejněny v souladu se všemi relevantními a účinnými standardy IFRS/IAS,
- prezentovány tak, aby byla zajištěna jejich srovnatelnost napříč účetními obdobími,
- vykazovány s ohledem na zásadu poměru nákladů a přínosů (cost-benefit), kdy náklady na získání informací nepřevyšují jejich užitek pro uživatele účetní závěrky,
- zveřejňovány s ohledem na princip významnosti, tj. jejich uvedení či neuvedení může ovlivnit ekonomická rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

- vnitroskupinové transakce, včetně výnosů, nákladů, zisků, pohledávek a závazků, byly při konsolidaci vyloučeny.

Individuální účetní závěrky dceřiných společností sestavené podle lokálních účetních předpisů jsou pro účely konsolidace upraveny tak, aby odpovídaly jednotným účetním zásadám a požadavkům IFRS/IAS definovaným mateřskou společností DRFG IG. Součástí těchto úprav je rovněž posouzení případného znehodnocení aktiv, aby jejich účetní hodnota odpovídala požadavkům IFRS/IAS a nebyla nadhodnocena.

V případě dceřiných společností konsolidovaných poprvé jsou jejich identifikovatelná aktiva a závazky k datu akvizice oceněny reálnou hodnotou. Jejich účetní hodnoty jsou následně upravovány v dalších účetních obdobích v souladu s příslušnými standardy IFRS.

Dceřiné společnosti, které byly k 31. prosinci 2024 vykázány jako nekonsolidované majetkové účasti a v průběhu roku 2025 byly zařazeny do konsolidačního celku, jsou plně konsolidovány buď za celé účetní období roku 2025, nebo od konce měsíce, ve kterém vznikla povinnost jejich konsolidace dle metodiky skupiny DRFG IG. Tato povinnost vzniká v okamžiku nastání skutečností, které jsou natolik významné, že vedou k zahájení plné konsolidace.

V případě akvizic nových dceřiných společností uskutečněných v roce 2025 od subjektů mimo skupinu DRFG IG na běžné tržní bázi jako podnikové kombinace, je v souladu s IFRS 3 ke dni akvizice stanoven goodwill jako rozdíl mezi pořizovací cenou a reálnou hodnotou identifikovatelných čistých aktiv nabývané společnosti. Případný záporný rozdíl představuje zisk z výhodné koupě (bargain purchase), který je po přehodnocení uznán ve výsledku hospodaření.

U společností vykazovaných ekvivalenční metodou jsou pro stanovení podílu na vlastním kapitálu použity stejné účetní zásady, jaké jsou uplatňovány u dceřiných společností konsolidovaných plnou metodou.

Metoda ekvivalence

Metoda ekvivalence (equity method) je účetní přístup, který se používá pro vykazování investic v konsolidované účetní závěrce, pokud má investor podstatný vliv, ale nikoliv plnou kontrolu nad danou společností. Tento postup upravuje Mezinárodní účetní standard (IAS) 28 – Investice do přidružených a společných podniků.

Tato metoda se uplatňuje, pokud investor naplní definici přidruženého podniku (associate) nebo společného podniku (joint venture):

- Přidružený podnik (associate) je entita, nad kterou má investor podstatný vliv (significant influence), ale ji sám neovládá, ani ji společně neovládá. Mezinárodní standardy obecně uvádějí pro existenci podstatného vlivu hranici 20 % a více hlasovacích práv, i když podstatný vliv může existovat i s nižším podílem (např. díky zastoupení ve správní radě).
- Společný podnik (joint venture) je společným uspořádáním, u něž spoluovládající strany mají práva k čistým aktivům tohoto uspořádání.

Součástí přípravy konsolidované účetní závěrky je i vyloučení nerealizovaných zisků a ztrát z transakcí mezi investorem a přidruženým či společným podnikem. Zisk nebo ztráta se vylučuje v rozsahu odpovídajícím podílu investora na této entitě.

Pokud podíl na ztrátách převýší účetní hodnotu investice, investor přestane dále vykazovat svůj podíl na ztrátách, a to v okamžiku, kdy se hodnota investice sníží na nulu. Následné zisky se začnou vykazovat až po jejich započtení proti nevýkázáným ztrátám. Výjimkou jsou situace, kdy investor poskytuje záruky nebo má jiný závazek pokrýt ztráty podniku; pak je tvorba rezervy nezbytná.

3 Nové a novelizované standardy IFRS

3.1 Nové a novelizované IFRS, které jsou závazně účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2025:

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány novely standardů IFRS, které jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025 a byly schváleny k použití v Evropské unii.

Dodatek k IAS 21 – Dopady změn směnných kurzů: Nedostatek směnitelnosti

Tato novela zavádí požadavky na posouzení, zda je měna směnitelná za jinou měnu. V případech, kdy účetní jednotka dospěje k závěru, že měna není směnitelná, je povinna odhadnout spotový směnný kurz, který by byl použitelný pro danou transakci k datu ocenění. Novela dále stanoví související požadavky na zveřejnění.

3.2 Úpravy IFRS, které budou účinné v následujících účetních obdobích a byly schváleny pro použití v EU:

K datu schválení této účetní závěrky byly schváleny novely nebo revize IFRS, a jsou závazně platné pro použití v EU (a umožňovala by dřívější použití) pro období začínající 1. 1. 2026:

Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 ve vazbě na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů závazné od 1. 1. 2026

Tyto úpravy upřesňují požadavky na posouzení klasifikace finančních aktiv, zejména ve vztahu k testu smluvních peněžních toků (SPPI – sole payments of principal and interest).

- **Smluvní podmínky odpovídající základnímu ujednání o půjčce**

Úpravy doplňují vysvětlení, jak posuzovat, zda smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Současně rozšiřují aplikační příručku o ilustrativní příklady finančních aktiv splňujících či nesplňujících tento test.

- **Aktiva s bezregresními prvky (non-recourse)**

Úpravy zpřesňují definici bezregresních prvků. Finanční aktivum obsahuje bezregresní prvky tehdy, pokud je právo účetní jednotky na peněžní toky smluvně omezeno na peněžní toky generované specifikovanými podkladovými aktivy, a účetní jednotka je tak primárně vystavena riziku výkonnosti těchto aktiv.

- **Smluvně vázané nástroje (contractually linked instruments)**

Úpravy objasňují charakteristiky smluvně vázaných nástrojů a podmínky jejich rozlišení od jiných struktur. Současně zdůrazňují, že ne všechny transakce zahrnující více dluhových nástrojů splňují kritéria těchto struktur, a doplňují relevantní příklady. Dále upřesňují, že podkladová skupina může zahrnovat i nástroje mimo rozsah klasifikačních požadavků IFRS 9.

Dodatek k IFRS 9 a IFRS 7 – Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě závazný od 1. 1. 2026

Aby bylo možné tyto smlouvy odpovídajícím způsobem zohlednit v účetní závěrce, provedla Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) cílené úpravy standardů IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: Zveřejňování*. Tyto změny zahrnují:

- upřesnění uplatňování požadavků na tzv. „vlastní použití“ (own use),

- umožnění aplikace zajišťovacího účetnictví v případech, kdy jsou tyto smlouvy používány jako zajišťovací nástroje,
- doplnění nových požadavků na zveřejňování informací, které uživatelům účetní závěrky umožní lépe porozumět dopadům těchto smluv na finanční výkonnost a peněžní toky Skupiny.

Roční zdokonalení standardů IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7

Roční vylepšení IFRS představují soubor změn, které mají za cíl zpřesnit formulaci jednotlivých standardů nebo odstranit drobné nezamýšlené důsledky, opomenutí či nesrovnalosti mezi požadavky jednotlivých IFRS.

Navrhovaná vylepšení jsou vydávána v rámci jednoho společného dokumentu. Aktuální cyklus ročních vylepšení se zaměřuje zejména na následující oblasti:

- Zajišťovací účetnictví pro prvoúživatele (Dodatky IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů finančního výkaznictví).
- Zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (Dodatky pokynů k implementaci IFRS 7).
- Zisk nebo ztráta z odúčtování (Dodatky IFRS 7).
- Úvod a zveřejnění úvěrového rizika (Dodatky pokynů k implementaci IFRS 7).
- Odúčtování leasingových závazků (Dodatky IFRS 9).
- Transakční cena (Dodatky IFRS 9).
- Určení „de facto agenta“ (Dodatky IFRS 10 Konsolidované účetní závěrky).
- Nákladová metoda (Dodatky IAS 7 Výkaz peněžních toků).
- Společnost nepředpokládá významný dopad výše uvedených úprav IFRS.

3.3 Nová a novelizovaná pravidla IFRS vydaná IASB, avšak dosud nepřijatá EU

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

IFRS 18 – Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydán v dubnu 2024, účinný od 1. ledna 2027)

IFRS 18 nahrazuje standard IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* a zavádí nové požadavky na prezentaci a zveřejňování informací v účetní závěrce.

Standard přináší zejména následující změny:

• Výkaz zisku a ztráty

IFRS 18 zavádí nové požadavky na strukturu výkazu zisku a ztráty, včetně povinného členění výnosů a nákladů do definovaných kategorií a vykazování nových mezisoučtů, zejména „provozního zisku nebo ztráty“.

• Agregace a členění informací

Standard stanoví obecné principy pro agregaci a rozčlenění informací v účetních výkazech a příloze s cílem zajistit vyšší srozumitelnost a relevantnost prezentovaných údajů.

• Ukazatele výkonnosti definované managementem (MPM)

IFRS 18 zavádí povinnost zveřejňovat ukazatele finanční výkonnosti definované managementem. Tyto ukazatele musí být doplněny o vysvětlující informace, včetně sesouhlasení na nejbližší mezisoučet stanovený dle IFRS.

Cílem IFRS 18 je zvýšit transparentnost a srovnatelnost účetních výkazů mezi jednotlivými účetními jednotkami. Standard rovněž obsahuje dílčí úpravy výkazu o peněžních tocích a vyvolává návazné změny v dalších standardech IFRS (např. IAS 8).

Očekává se, že IFRS 18 nebude mít významný dopad na uznávání a oceňování položek v konsolidované účetní závěrce Skupiny, nicméně jeho aplikace bude mít významný dopad na způsob prezentace a zveřejňování informací, zejména ve výkazu zisku a ztráty, včetně struktury mezisoučtů, členění informací a zveřejňování ukazatelů výkonnosti.

IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)

Na základě požadavků zainteresovaných stran zahájila Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) projekt zaměřený na snížení rozsahu zveřejňovaných informací u dceřiných společností bez veřejné odpovědnosti, které jsou součástí skupin sestavujících konsolidovanou účetní závěrku podle IFRS. Výsledkem tohoto projektu je vydání standardu IFRS 19.

IFRS 19 umožňuje způsobilým dceřiným společnostem uplatňovat účetní standardy IFRS pro účely uznávání a oceňování, avšak s významně sníženými požadavky na zveřejňování informací.

Například u transakcí spadajících do působnosti IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* by účetní jednotka aplikující IFRS 19 nebyla povinná zveřejňovat všechny informace dle IFRS 2, ale pouze omezený rozsah údajů stanovený IFRS 19. Tyto informace obvykle zahrnují základní popis transakcí, informace o počtech a realizačních cenách nástrojů a obecný přístup k oceňování.

Cílem standardu IFRS 19 je snížit administrativní zátěž při přípravě individuálních účetních závěrek dceřiných společností, aniž by byla ohrožena kvalita informací dostupných uživatelům konsolidovaných účetních závěrek.

Kritéria způsobilosti

Účetní jednotka může IFRS 19 aplikovat, pokud splňuje následující podmínky:

- jedná se o dceřiný podnik ve smyslu IFRS 10,
- účetní jednotka nemá veřejnou odpovědnost,
- její mateřský podnik (nejvyšší nebo zprostředkující) sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou veřejnosti v souladu s IFRS.

Definice veřejné odpovědnosti

Účetní jednotka má veřejnou odpovědnost, pokud:

- její dluhové nebo kapitálové nástroje jsou obchodovány na veřejném trhu nebo je v procesu jejich emise za účelem obchodování, nebo
- drží aktiva ve světrické správě pro širokou skupinu externích subjektů jako jednu ze svých hlavních činností (např. banky, pojišťovny, investiční fondy).

4 Významné účetní politiky

4.1 Pozemky, budovy a zařízení (IAS 16)

Pozemky, budovy a zařízení představují dlouhodobá hmotná aktiva, která jsou konsolidujícími společnostmi pořizována a držena za účelem jejich využití v provozní činnosti, jejímž výsledkem je generování výnosů z poskytovaných služeb, výrobků nebo jiných činností (např. investiční činnost v oblasti telekomunikací). Tato aktiva nejsou držena za účelem pronájmu ani následného prodeje.

V souladu s IAS 16 jsou tato aktiva oceňována modelem historických pořizovacích cen, tj. pořizovacími náklady sníženými o oprávky a případné ztráty ze znehodnocení.

Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a veškeré náklady přímo přiřaditelné uvedení aktiva do stavu způsobilého k užívání v souladu se zamýšleným účelem.

Pokud v souvislosti s pořízením aktiva vzniká závazek k jeho odstranění a uvedení místa do původního stavu, zahrnuje ocenění aktiva také odhad nákladů na likvidaci v jejich diskontované hodnotě. Takové případy nebyly ke dni sestavení této konsolidované účetní závěrky identifikovány.

Následné výdaje jsou kapitalizovány do ocenění aktiva, případně vykázány jako samostatné aktivum, pokud je pravděpodobné, že v budoucnu přinesou ekonomický užitek po dobu delší než jeden rok. V případě výměny významných součástí aktiva je účetní hodnota nahrazované části odúčtována do výsledku hospodaření. Součásti aktiva, u nichž se předpokládá pravidelná výměna, jsou odepisovány samostatně po dobu do jejich plánované výměny (komponentní odpisování).

Významné opravy a technická zhodnocení jsou kapitalizovány, zatímco běžné opravy a údržba jsou účtovány do výsledku hospodaření v období jejich vynaložení.

Budovy a zařízení, které jsou pořizovány a drženy za účelem provozní činnosti, jsou uvedeny do užívání a k nimž mají konsolidující společnosti vlastnické právo, jsou odpisovány rovnoměrně po dobu jejich odhadované ekonomické životnosti:

Budova a zařízení:	Roky
Telekomunikační zařízení	45
Budovy a jejich technická zhodnocení	30
Osobní a užitkové automobily	5
Vybavení budov	5
Výpočetní a jiná obdobná technika	3

Odpisy jsou součástí provozních nákladů a jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy a amortizace“.

Mateřská společnost pravidelně, nejméně k rozvahovému dni, přehodnocuje odpisové metody, předpokládanou dobu použitelnosti a zbytkové hodnoty aktiv. Případné změny jsou považovány za změny účetních odhadů a jsou zachyceny prospektivně.

Zisky a ztráty z vyřazení dlouhodobého hmotného majetku jsou uznány ve výsledku hospodaření a představují rozdíl mezi čistou prodejní cenou a účetní (zůstatkovou) hodnotou vyřazovaného aktiva.

4.2 Investice do nemovitostí (IAS 40)

Tento standard se vztahuje na účtování a vykazování investic do nemovitostí, které jsou drženy za účelem dosažení výnosů z nájemného nebo kapitálového zhodnocení v důsledku růstu tržních cen. Investice do nemovitostí zahrnují rovněž nemovitosti ve výstavbě, u nichž je předpokládáno jejich budoucí využití v souladu s definicí investic do nemovitostí.

Investice do nemovitostí jsou při prvotním vykázání oceněny pořizovací cenou včetně vedlejších pořizovacích nákladů. Pro následné ocenění Skupina uplatňuje model reálné hodnoty, kdy jsou investice do nemovitostí k rozvahovému dni oceňovány v reálné hodnotě. Zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty jsou vykázány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, zpravidla v položce **„Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí a ostatních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou“**.

Nemovitosti ve výstavbě určené pro budoucí pronájem nebo kapitálové zhodnocení jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí. Po dobu výstavby jsou oceněny pořizovacími náklady. Nejpozději k datu dokončení a uvedení do užívání jsou přeceněny na reálnou hodnotu, přičemž rozdíl z přecenění je vykázán ve výsledku hospodaření.

Investice do nemovitostí jsou odúčtovány při jejich prodeji nebo v okamžiku, kdy již nepřinášejí ekonomické užitky a jejich realizovatelná hodnota je nulová. Zisky nebo ztráty z vyřazení jsou vykázány ve výsledku hospodaření a představují rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiv.

4.3 Nehmotná aktiva (IAS 38)

Nehmotná aktiva (s výjimkou goodwillu, který je vykazován samostatně), která jsou pořízena externě, jsou při prvotním vykázání oceněna pořizovací cenou. Pořizovací cena zahrnuje kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné uvedení aktiva do stavu způsobilého k užívání v souladu se zamýšleným účelem.

V souladu s IAS 38 jsou nehmotná aktiva rozdělena podle doby použitelnosti na:

a) Nehmotná aktiva s omezenou dobou použitelnosti

Tato aktiva jsou odepisována po dobu jejich odhadované ekonomické životnosti. Jsou vykazována v pořizovací ceně snížené o oprávky a případné ztráty ze znehodnocení.

b) Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti

Tato aktiva se neodepisují, ale jsou pravidelně testována na znehodnocení v souladu s IAS 36. Jsou vykazována v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze znehodnocení.

Doba použitelnosti je považována za neurčitou, pokud na základě analýzy relevantních ekonomických a právních faktorů není možné stanovit předpokládané období, po které bude aktivum generovat ekonomické užitky.

V podmínkách skupiny DRFG Investment Group nejsou nehmotná aktiva významná. Hlavní položku představují softwarové produkty využívané společnostmi působícími v oblasti finančních služeb. Tyto softwarové aplikace jsou odepisovány lineární metodou po dobu 5 let, což odráží jejich technologické zastarávání.

Odpisy nehmotných aktiv jsou součástí provozních nákladů a jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty. Skupina k rozvahovému dni pravidelně přehodnocuje dobu použitelnosti, odpisové metody a zbytkové hodnoty těchto aktiv; případné změny jsou považovány za změny účetních odhadů a jsou vykázány prospektivně.

Skupina neaktivuje žádné výdaje na výzkum a vývoj jako nehmotná aktiva; tyto výdaje jsou účtovány do nákladů v období jejich vzniku.

4.4 Goodwill (IFRS 3)

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi pořizovací cenou podnikové kombinace a podílem Skupiny na reálné hodnotě nabývaných identifikovatelných aktiv a převzatých závazků k datu akvizice.

Pořizovací cena podnikové kombinace zahrnuje reálnou hodnotu poskytnutých aktiv, převzatých závazků a vydaných kapitálových nástrojů, dále hodnotu případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a – v případě postupně realizované podnikové kombinace – reálnou hodnotu dříve drženého podílu na vlastním kapitálu nabývané společnosti.

Podmíněná protihodnota je k datu akvizice zahrnuta do pořizovací ceny v reálné hodnotě. Pokud je klasifikována jako finanční závazek, je následně přeceňována do výsledku hospodaření.

Přímé náklady související s akvizicí jsou v souladu s IFRS 3 účtovány do nákladů v období, ve kterém vznikly.

Goodwill je vykázán jako nehmotné aktivum v konsolidované rozvaze na samostatném řádku „Goodwill“. Goodwill se neodepisuje, ale je minimálně jednou ročně, popřípadě při existenci indikátorů znehodnocení, testován na snížení hodnoty v souladu s IAS 36. Případná ztráta ze znehodnocení je vykázána ve výsledku hospodaření.

Pokud reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv převyšuje pořizovací cenu podnikové kombinace, vzniká zisk z výhodné koupě (bargain purchase), který je po přehodnocení okamžitě vykázán ve výsledku hospodaření k datu akvizice.

Pro účely testování znehodnocení je goodwill alokovan na jednotlivé peněžotvorné jednotky, které odpovídají nejnižší úrovni, na níž je goodwill sledován (v podmínkách Skupiny zpravidla dceřiné společnosti, při jejichž akvizici vznikl).

Pokud je zpětně ziskatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze znehodnocení alokována nejprve ke snížení účetní hodnoty goodwillu a následně poměrně na ostatní aktiva příslušné peněžotvorné jednotky podle jejich účetních hodnot.

4.5 Snížení hodnoty dlouhodobých nefinančních aktiv (IAS 36)

Znehodnocení aktiv upravuje, jak mají podniky zajistit, aby jejich aktiva nebyla ve finančních výkazech vykázána ve vyšší hodnotě, než jakou jsou schopna reálně generovat. Základním principem standardu je, že pokud účetní hodnota aktiva převyšuje jeho zpětně ziskatelnou hodnotu, je aktivum znehodnocené a musí být zaúčtována ztráta ze znehodnocení.

Zpětně ziskatelná hodnota se stanoví jako vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej a hodnoty z užívání. Reálná hodnota snížená o náklady na prodej představuje částku, kterou by podnik obdržel při prodeji aktiva na trhu po odečtení přímých nákladů spojených s jeho prodejem. Hodnota z užívání je naopak založena na diskontovaných budoucích peněžních tocích, které podnik očekává z využívání aktiva a z jeho vyřazení na konci jeho životnosti. Pro její stanovení je nutné odhadnout budoucí cash flow a aplikovat vhodnou diskontní sazbu před zdaněním.

Pokud nelze určit zpětně získatelnou hodnotu jednotlivého aktiva samostatně, test provádí podnik na úrovni tzv. penězotvorné jednotky (cash-generating unit, CGU), což je nejmenší identifikovatelná skupina aktiv vytvářející do značné míry nezávislé peněžní příjmy.

Testování znehodnocení se provádí buď pravidelně, nebo při existenci indikací znehodnocení. Každoročně musí podnik testovat goodwill, nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou uvedena do užívání. V ostatních případech se test provádí pouze tehdy, když existují náznaky, že by mohlo dojít ke znehodnocení. Tyto indikátory mohou být externí, například pokles tržní hodnoty aktiva, nepříznivé změny ekonomického prostředí nebo zvýšení úrokových sazeb, nebo interní, jako je fyzické poškození aktiva, jeho zastarání, horší ekonomická výkonnost nebo plánovaná restrukturalizace.

Samotný výpočet znehodnocení spočívá v porovnání účetní hodnoty aktiva s jeho zpětně získatelnou hodnotou. Pokud je účetní hodnota vyšší, rozdíl se zaúčtuje jako ztráta do výkazu zisku a ztráty na řádku „**Snížení hodnoty nefinančních aktiv**“. Nelze snížit hodnotu jednotlivého aktiva pod jeho individuální zpětně získatelnou hodnotu, pokud je známa, ani pod nulu.

Pokud se změni odhady použité při stanovení zpětně získatelné hodnoty a dojde k jejímu zvýšení, může podnik znehodnocení zrušit. Zvýšení hodnoty aktiva je přitom limitováno hodnotou, která by byla vykázána, pokud by k původnímu znehodnocení nikdy nedošlo. Zrušení znehodnocení se opět promítá do výsledku hospodaření.

Znehodnocení goodwillu

Goodwill se neodepisuje, ale pravidelně se testuje na znehodnocení. Základním principem je, že goodwill nesmí být ve finančních výkazech vykázán ve vyšší hodnotě, než jakou je schopen ekonomicky podpořit prostřednictvím budoucích peněžních toků.

Proto se goodwill povinně testuje minimálně jednou ročně, a to i v případě, že neexistují žádné indikace znehodnocení. Kromě toho je nutné provést test vždy, když se objeví známky, že by mohlo dojít ke snížení jeho hodnoty, například když akvizice nepřináší očekávané výsledky, nedochází k realizaci plánovaných synergií nebo se zhoršují tržní podmínky. Test znehodnocení goodwillu probíhá na úrovni CGU. Nejprve se stanoví účetní hodnota dané jednotky, která zahrnuje jak individuální aktiva, tak alokovaný goodwill. Pro zjištění výše znehodnocení se stanoví zpětně získatelná hodnota této CGU jako vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej a hodnoty z užívání, případně lze použít např. metodu hodnoty z užívání, která vychází z diskontovaných budoucích peněžních toků.

Znehodnocení goodwillu je nevratné. Jakmile je goodwill odepsán, nelze jeho hodnotu v budoucnu znovu zvýšit, a to ani v případě, že se ekonomická situace zlepší nebo že CGU začne generovat vyšší cash flow, než se původně očekávalo.

4.6 Leasing (IFRS 16)

SKUPINA JAKO NÁJEMCE

Skupina aplikuje standard IFRS 16 Leasingy, který zavádí jednotný model účtování leasingů na straně nájemce. V souladu s tímto standardem Skupina vykazuje:

- na straně aktiv právo k užívání aktiva („right-of-use asset“),
- na straně pasiv odpovídající leasingový závazek.

Společnost v souladu s novým standardem platným v Evropské unii od 1. 1. 2016 implementovala do svého účetnictví standard „IFRS 16 – Leasingy“ (dále také „IFRS 16“). IFRS 16 představuje jednotný rozvahový účetní model pro účtování leasingů na straně nájemce. Společnost jakožto nájemce vykazuje v rozvaze na aktivní straně Právo k užívání majetku a na pasivní straně odpovídající leasingový závazek.

Prvotní ocenění

Právo k užívání aktiva je vykázáno v rámci dlouhodobého hmotného majetku v položce „**Pozemky, budovy a zařízení**“. Leasingový závazek je vykázán samostatně jako „**Závazky z leasingu**“.

Leasingový závazek je při prvotním vykázání oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nejsou ke dni zahájení leasingu uhrazeny. Diskontování se provádí implicitní úrokovou sazbou leasingu, pokud je snadno určitelná, případně přírůstkovou výpůjční sazbou nájemce.

Leasingové platby zahrnují zejména:

- fixní leasingové platby,
- variabilní platby závislé na indexu nebo sazbě,
- odhad zaručené zbytkové hodnoty,
- realizační cenu kupní opce, pokud je její uplatnění přiměřeně jisté,
- platby za prodloužení leasingu, pokud je přiměřeně jisté, že bude opce využita.

Do výpočtu leasingového závazku se nezahrnuje DPH.

Doba leasingu zahrnuje nezrušitelnou dobu leasingu a období pokrytá opcemi na prodloužení nebo ukončení leasingu, pokud je přiměřeně jisté, že budou (ne)využity. U smluv na dobu neurčitou je doba leasingu stanovena na základě kvalifikovaného odhadu očekávané doby trvání smlouvy.

Ocenění práva k užívání zahrnuje:

- počáteční výši leasingového závazku,
- leasingové platby uhrazené před zahájením leasingu,
- počáteční přímé náklady,
- odhad nákladů na demontáž a uvedení aktiva do původního stavu.

Následné ocenění

Na právo k užívání majetku se následně uplatňují obdobné účetní zásady jako na vlastněná aktiva stejné povahy. Právo k užívání je oceňováno v pořizovacích nákladech snížených o kumulované odpisy a případné kumulované ztráty ze znehodnocení.

Právo k užívání je odepisováno lineární metodou po dobu trvání leasingu a odpisy, včetně případných ztrát ze znehodnocení, jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „**Odpisy a amortizace**“.

Účetní hodnota leasingového závazku je následně:

- zvyšována o úrokové náklady stanovené pomocí příslušné diskontní sazby,
- snižována o uhrazené leasingové splátky,
- upravována o případná přecenění vyplývající ze změn leasingových podmínek.

Přirástková výpůjční sazba používaná k diskontování leasingových závazků je zpravidla stanovena na základě tržních úrokových sazeb s přihlédnutím ke specifickým charakteristikám leasingu a podkladového aktiva.

Leasingové splátky jsou rozděleny na:

- splátku jistiny, která snižuje leasingový závazek, a
- úrok, který je vykazován ve výkazu zisku a ztráty v položce **„Nákladové úroky a ostatní náklady financování“**.

Přehodnocení odhadů uplatněných nájemcem

Výše leasingového závazku se upravuje v případě, že dojde k přehodnocení doby leasingu (např. v důsledku uplatnění opce na prodloužení nebo změny odhadu jejího využití).

Při přecenění leasingového závazku je provedena odpovídající úprava účetní hodnoty práva k užívání aktiva. Pokud je účetní hodnota práva k užívání aktiva již nulová, je rozdíl z přecenění vykázán ve výsledku hospodaření.

Modifikace nájemní smlouvy

Změny leasingových smluv vyplývající z renegociací původních podmínek představují tzv. modifikace leasingu.

V průběhu trvání leasingu může dojít ke změnám smluvních podmínek, zejména k:

- rozšíření rozsahu leasingu přidáním práva k užívání jednoho nebo více aktiv,
- snížení rozsahu leasingu odebráním práva k užívání jednoho nebo více aktiv,
- zkrácení doby leasingu,
- prodloužení doby leasingu,
- změně protiplnění formou zvýšení nebo snížení leasingových splátek.

Datum účinnosti modifikace představuje datum, kdy se obě smluvní strany dohodnou na změně leasingových podmínek.

Modifikace leasingu může vést k:

- vykazání nového práva k užívání aktiva,
- přecenění leasingového závazku a odpovídající úpravě účetní hodnoty práva k užívání aktiva, nebo
- částečnému či úplnému vyřazení práva k užívání aktiva.

Výjimky z leasingu

V případě určitých krátkodobých leasingů do jednoho roku a leasingů nízké hodnoty jsou leasingové platby vykazovány jako náklad rovnoměrně po dobu trvání nájmu v kategorii **„Nakoupené služby“**.

SKUPINA JAKO PRONAJÍMATEL

Tam, kde Skupina vystupuje jako pronajímatel, posuzuje při zahájení leasingu, zda se jedná o finanční nebo operativní leasing. K datu sestavení této konsolidované účetní závěrky byly všechny leasingy klasifikovány jako operativní.

Na počátku leasingu nebo při změně smlouvy obsahující leasingovou složku Skupina alokuje protihodnotu ve smlouvě jednotlivým leasingovým složkám na základě jejich relativních samostatných cen.

Při klasifikaci leasingu Skupina posuzuje, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud ano, jedná se o finanční leasing, v opačném případě o leasing operativní. V rámci tohoto posouzení jsou zohledňovány zejména indikátory, jako je doba leasingu ve vztahu k ekonomické životnosti aktiva.

Příjmy z operativního leasingu jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů.

Nemovitosti pronajímané v rámci operativního leasingu jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány v reálné hodnotě.

Skupina v roce 2025 nevystupovala v této pozici.

4.7 Finanční nástroje (IFRS 9)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykázány v okamžiku, kdy se Skupina stane smluvní stranou daného finančního nástroje. Skupina neuplatňuje zajišťovací účetnictví.

FINANČNÍ AKTIVA

V souladu s IFRS 9 Skupina rozlišuje klasifikaci a oceňování finančních aktiv na základě dvou klíčových faktorů: business modelu, tedy způsobu, jakým podnik aktiva řídí, a charakteru smluvních peněžních toků, známého jako SPPI test (solely payments of principal and interest). Na základě těchto kritérií se finanční aktiva rozdělují na dluhová (debt instruments) a majetková (equity instruments), přičemž pro každou kategorii platí odlišná pravidla klasifikace i následného oceňování.

Dluhová finanční aktiva

- ***Dluhová finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku***

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, u nichž je cílem držby jak inkaso smluvních peněžních toků, tak jejich prodej (tzv. duální obchodní model), přičemž smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a úroků (SPPI test).

Skupina k datu účetní závěrky neeviduje žádná finanční aktiva klasifikovaná v této kategorii.

- ***Dluhová finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty***

Do této kategorie jsou zařazena veškerá finanční aktiva, která nesplňují kritéria pro klasifikaci v naběhlé hodnotě (amortised cost) ani v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku (FVOCI). Jedná se zejména o finanční aktiva držena k obchodování.

Skupina k datu účetní závěrky neeviduje žádná finanční aktiva klasifikovaná v této kategorii.

- ***Dluhová finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou***

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která jsou držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, přičemž tyto peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a úroků (SPPI test).

Finanční aktiva v této kategorii jsou následně oceňována v naběhlé hodnotě metodou efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je diskontní sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky na jejich současnou hodnotu při prvotním vykázání finančního aktiva. Rozdíl mezi nominální hodnotou a pořizovací cenou (prémie nebo diskont) je amortizován do výsledku hospodaření po dobu životnosti finančního aktiva.

Krátkodobé obchodní pohledávky jsou oceňovány v souladu s IFRS 9 v naběhlé hodnotě, přičemž Skupina aplikuje praktické zjednodušení dle IFRS 9 (odst. 5.1.3), kdy se vzhledem k jejich krátkodobému charakteru neprovádí diskontování na současnou hodnotu.

Skupina u těchto aktiv uplatňuje model očekávaných úvěrových ztrát (ECL) v souladu s IFRS 9. Opravné položky jsou vykazovány ve výši očekávané úvěrové ztráty a jejich změny jsou zachyceny ve výsledku hospodaření, zpravidla v rámci provozních nákladů.

Do této kategorie jsou zařazeny zejména:

- obchodní a jiné pohledávky,
- poskytnuté půjčky a zápůjčky,
- zálohy na dlouhodobý finanční majetek,
- pohledávky vůči bankám (peníze na bankovních účtech).

Model ECL pro snížení hodnoty

IFRS 9 definuje model očekávaných ztrát (ECL) určený pro finanční aktiva. Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení stanovena buď jako dvanáctiměsíční očekávaná ztráta nebo jako celoživotní očekávaná ztráta. Přístup uvažující celoživotní očekávanou ztrátu se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se celoživotní očekávaná ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

Finanční aktiva vykazovaná k 31. 12. 2025 jsou oceňována zůstatkovou hodnotou a jedná se o obchodní pohledávky, poskytnuté zápůjčky a peněžní prostředky na bankovních účtech. Na obchodní pohledávky bude Skupina aplikovat přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na peněžní prostředky a poskytnuté zápůjčky přístup dvanáctiměsíční očekávané ztráty.

Znehodnocení je založeno na očekávaných úvěrových ztrátách, jejichž ocenění odráží:

- objektivní a pravděpodobnostně váženou částku, která je určena vyhodnocením rozsahu možných výsledků;
- časovou hodnotu peněz; a
- přiměřené a podpořitelné informace, které jsou k datu vykazání k dispozici bez zbytečných nákladů nebo úsilí, o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucích ekonomických podmínek.

Výsledná hodnota očekávané úvěrové ztráty (ECL) je stanovena jako pravděpodobnostně vážený průměr hodnot vypočtených pro jednotlivé scénáře.

Ztráty ze znehodnocení jsou vykázány prostřednictvím opravných položek účtovaných přímo do výsledku hospodaření v položce „**Snížení hodnoty finančních aktiv**“.

Stupně znehodnocení

Pro účely jejich stanovení a vykazování úrokových výnosů Skupina rozlišuje 3 stupně znehodnocení dle IFRS 9 a 2 stupně interních podkategorií stupně 3:

Stupeň 1

Zahrnuje finanční aktiva (zejména pohledávky), u nichž nedošlo od jejich prvotního vykázání k významnému zvýšení úvěrového rizika. Tato aktiva jsou vykazována v naběhlé hodnotě.

Ke každému rozvahovému dni Skupina posuzuje při zohlednění zásady významnosti změnu úvěrového rizika. Pokud nedošlo k jeho významnému zvýšení, znehodnocení se stanoví ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty (12M ECL). Úrokové výnosy jsou počítány z hrubé účetní hodnoty aktiva za použití efektivní úrokové míry.

Stupeň 2

Zahrnuje finanční aktiva, u nichž došlo od prvotního vykázání k významnému zvýšení úvěrového rizika, avšak tato aktiva nejsou k rozvahovému dni úvěrově znehodnocená (tj. nedošlo k selhání dlužníka). Znehodnocení se stanoví jako celoživotní očekávaná úvěrová ztráta (lifetime ECL).

Za významné zvýšení úrokového rizika Skupina považuje situaci, kdy existují objektivní podklady či informace, že je významně pravděpodobné, že dlužník nebude schopen hradit své splatné částky v souladu se smluvními podmínkami, vždy však situace, kdy je v prodlení více než 60 dní s plněním svých finančních závazků.

Stupeň 3

Zahrnuje finanční aktiva, která jsou k rozvahovému dni úvěrově znehodnocená (credit-impaired), tj. došlo k úvěrovému selhání dlužníka. Skupina považuje za indikátor selhání zejména prodlení delší než 90 dní, případně jiné kvalitativní indikátory. Znehodnocení je stanoveno individuálně jako rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou očekávaných peněžních toků z jejího inkasa (včetně zajištění), diskontovaných efektivní úrokovou mírou. Úrokové výnosy jsou vykazovány z čisté účetní hodnoty aktiva.

Stupeň 4 (interní podkategorie stupně 3 ECL modelu dle IFRS 9)

Zahrnuje pohledávky v selhání (Stupeň 3), u nichž prodlení přesahuje **1 rok, ale nepřesahuje 3 roky**. Pohledávky a aktiva jsou posuzovány individuálně a znehodnocení je stanoveno na základě odhadu očekávaných peněžních toků, včetně zohlednění zajištění, možností zápočtu či postoupení.

Stupeň 5 (interní podkategorie stupně 3 ECL modelu dle IFRS 9)

Zahrnuje pohledávky v selhání (Stage 3), u nichž prodlení přesahuje 3 roky. Ocenění probíhá individuálně obdobným způsobem jako u Stupně 4, při zohlednění všech dostupných informací o vymahatelnosti a realizovatelnosti zajištění.

Za selhání Skupina považuje situaci, kdy existují objektivní podklady či informace, že je významně pravděpodobné, že dlužník nebude schopen hradit své splatné částky v souladu se smluvními podmínkami, vždy však situace, kdy je v prodlení více než 90 dní s plněním svých finančních závazků.

Finanční aktiva nakoupená nebo vzniklá jako úvěrově znehodnocená („POCI“) jsou při prvotním vykázání klasifikována jako úvěrově znehodnocená (Stage 3). Na tato aktiva se neaplikuje standardní tříázový model znehodnocení. Úrokové výnosy jsou počítány pomocí úvěrově upravené efektivní úrokové míry a změny v očekávaných peněžních tocích jsou vykazovány jako zisk nebo ztráta ze znehodnocení.

Do této kategorie v roce 2025 ani v předcházejících letech nebyla zahrnuta žádná finanční aktiva Skupiny.

Majetková finanční aktiva

Majetková finanční aktiva, jako jsou akcie nebo podíly, mají odlišný režim. Jsou vždy oceňována reálnou hodnotou a lze je klasifikovat pouze do kategorií FVTPL nebo FVOCI, přičemž u druhé možnosti neexistuje recyklace do zisku nebo ztráty. Tato aktiva obecně negenerují smluvní peněžní toky ve formě jistiny a úroků, a proto se na ně SPPI test nevztahuje.

• **Majetková finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření**

Podnik tyto nástroje typicky drží za účelem obchodování, krátkodobého zhodnocení nebo jako součást investičního portfolia řízeného na bázi reálné hodnoty.

Tato aktiva jsou při prvotním zachycení oceněna reálnou hodnotou, přičemž transakční náklady se na rozdíl od některých jiných kategorií nekapitalizují, ale účtují se přímo do výsledku hospodaření. Následně se majetková finanční aktiva oceňují vždy reálnou hodnotou k rozvahovému dni a veškeré změny této hodnoty se účtují přímo do výsledku hospodaření (P&L). To znamená, že jak nerealizované zisky a ztráty (přecenění), tak realizované zisky a ztráty při prodeji ovlivňují okamžitě hospodářský výsledek v položce **„Změna reálné hodnoty investic do nemovitosti a ostatních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou (+/-)“**

Do této kategorie Skupina zařazuje zejména:

- obchodní podíly v nekonsolidovaných společnostech určené k obchodování,
- akcie a podíly, u nichž podnik nevykonal volbu vykazovat změny reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku.

Tato metoda poskytuje nejtransparentnější informaci o aktuální hodnotě investic.

• **Majetková finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku**

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování učinit nevratnou volbu (irrevocable election), že se změny reálné hodnoty budou vykazovat v ostatním úplném výsledku (FVOCI). Tato volba je dostupná pouze pro nástroje držené nikoli k obchodování.

Skupina k datu účetní závěrky neevduje žádná finanční aktiva klasifikovaná v této kategorii.

FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční závazky jsou při prvotním vykázání oceněny reálnou hodnotou zvýšenou o přímo přiřaditelné transakční náklady, s výjimkou závazků oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Závazky se odúčtují (derecognize) v okamžiku, kdy je povinnost splněna, zrušena nebo vyprší.

• **Finanční závazky oceňované v amortizované hodnotě**

Po prvotním vykázání jsou finanční závazky oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry. U krátkodobých bezúročných finančních závazků (např. obchodních závazků) s dobou splatnosti kratší, než jeden rok Skupina považuje nominální hodnotu za přiměřenou aproximaci jejich naběhlé hodnoty. Vzhledem ke krátké době do splatnosti je efekt diskontování nevýznamný a použití efektivní úrokové míry nemá významný dopad. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a uhrazenou (nebo splatnou) částkou je vykázán ve výsledku hospodaření.

Pokud dojde k modifikaci podmínek závazku, je nutné posoudit, zda se jedná o podstatnou změnu. V případě podstatné modifikace se původní závazek odúčtuje a vykáže se nový závazek, přičemž rozdíl se zaúčtuje do výsledku hospodaření. U nepodstatných změn se upraví účetní hodnota a přepočítá efektivní úroková míra.

Skupina vykazuje následující finanční závazky:

- závazky z obchodních vztahů
- emitované dluhopisy
- přijaté bankovní úvěry
- přijaté půjčky a zápůjčky
- přijaté zálohy
- závazky vůči spřízněným stranám
- jiné smluvní povinnosti zaplatit peněžní prostředky
- **Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření**

Sem patří zejména závazky držené k obchodování a dále případy, kdy se podnik rozhodne využít tzv. fair value option. Tato volba se používá například v situacích, kdy tím lze eliminovat nebo významně snížit účetní nesoulady (accounting mismatch). U těchto závazků se změny reálné hodnoty vykazují přímo ve výsledku hospodaření.

Skupina k datu účetní závěrky neeviduje žádná finanční aktiva klasifikovaná v této kategorii.

4.8 Zásoby (IAS 2)

Zásoby zahrnují ve smyslu IAS 2 dokončená či nedokončená (rozpracovaná) aktiva umístěná ve výrobním procesu, která jsou určená pro následný prodej (např. výrobky a zboží), a dále aktiva, která jsou ve formě materiálu či jiných obdobných komponent, které se ve výrobním procesu spotřebovávají (např. materiál, polotovary a komponenty) za účelem vlastní výroby nebo poskytování služeb. Za zásoby se považují i:

- nedokončená výroba (výrobní rozpracovanost)
- developerské projekty (výstavby nemovitostní projektů) za účelem jejich následného prodeje

Zásoby (včetně rozpracovanosti) se oceňují náklady na jejich pořízení (pořizovací cena) nebo čistou realizovatelnou hodnotou (zpětně získatelnou částkou), přičemž ocenění k datu účetní závěrky se provede v nižší z těchto hodnot:

Pořizovací cena zahrnuje náklady na koupi, náklady na následnou přeměnu a ostatní prokazatelné náklady související s danou položkou zásob.

Čistá realizovatelná hodnota je chápána jako odhad prodejní ceny snížený o odhad nákladů na dokončení rozpracované položky zásob a odhad nákladů pro uskutečnění prodeje. Jde tak o čistou (netto) hodnotu, kterou účetní jednotka předpokládá, že získá, pokud příslušné zásoby realizuje prodejem.

Pořizovací cena zásob nedokončené výroby (rozpracovanosti) zahrnuje pouze přímé a nepřímé externí a interní náklady související s výrobním procesem v příslušném stádiu dokončení výroby a přípravy k finální realizaci.

Případný rozdíl mezi pořizovací cenou a čistou realizovatelnou hodnotou zásob představuje **znehodnocení zásob**, které se promítne přímo do výsledku hospodaření v položce Snížení hodnoty nefinančních aktiv účetního období, kdy toto snížení hodnoty (impairment) bylo identifikováno. Důvodem pro snížení hodnoty může být:

- fyzické poškození či znehodnocení zásoby,
- zastarávání zásoby apod.,
- změny cen/cenové úrovně v daném segmentu trhu.

Pakliže by důvody pro dříve vykázané snížení hodnoty zásoby pominuly, ocenění zásob bude navýšeno, a to maximálně do hodnoty, kterou by zásoby měly předtím, než bylo snížení hodnoty provedeno. Případné zpětné zvýšení ocenění zásob, u nichž dříve došlo ke snížení hodnoty, je výnosem zachyceným ve výsledku hospodaření účetního období, kdy k tomuto zvýšení došlo (promítne se do položky Snížení hodnoty nefinančních aktiv nebo do Ostatních provozních výnosů a dle jejího významu budou doplněny informace v komentáři k účetní závěrce).

4.9 Dlouhodobá aktiva držena k prodeji (IFRS 5)

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv a závazků jsou klasifikovány jako aktiva držena k prodeji, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána především prostřednictvím prodeje, nikoli pokračujícím užíváním.

Tato podmínka je splněna, pokud:

- je aktivum (nebo vyřazovaná skupina) k dispozici k okamžitému prodeji v jeho současném stavu,
- prodej je vysoce pravděpodobný,
- vedení Skupiny je odhodláno uskutečnit plán prodeje,
- dokončení prodeje se očekává do jednoho roku od klasifikace.

Pokud Skupina zahájí plán prodeje, který povede ke ztrátě kontroly nad dceřiným podnikem, jsou všechna aktiva a závazky tohoto dceřiného podniku klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jsou splněna výše uvedená kritéria, a to bez ohledu na to, zda si Skupina po prodeji ponechá nekontrolní podíl.

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) klasifikovaná jako držena k prodeji jsou oceňována nižší z:

- jejich účetní hodnoty,
- reálné hodnoty snížené o náklady na prodej.

K datu sestavení této konsolidované účetní závěrky Skupina nevykazuje žádná aktiva ani vyřazované skupiny klasifikované jako držené k prodeji.

Skupina nepovažuje za aktiva držena k prodeji projektové majetkové účasti držené za účelem realizace developerských nebo jiných investičních projektů určených k budoucímu prodeji mimo Skupinu. Tyto investice jsou k rozvahovému dni klasifikovány jako finanční aktiva v souladu s IFRS 9.

V průběhu roku 2025 Skupina nepřeklasifikovala žádná dlouhodobá aktiva ani vyřazované skupiny do kategorie aktiv držených k prodeji.

4.10 Výpůjční náklady (IAS 23)

Výpůjční náklady představují úrokové a jiné obdobné finanční náklady, které jsou přímo přiřaditelné k pořízení způsobilého aktiva, tj. aktiva, jehož příprava k zamýšlenému použití nebo prodeji vyžaduje delší časové období.

Tyto náklady jsou aktivovány do pořizovací ceny způsobilého aktiva po dobu jeho pořizování, tj. do okamžiku, kdy je aktivum připraveno k užívání nebo k prodeji.

Do ocenění způsobilého aktiva jsou zahrnovány zejména výpůjční náklady související s financováním získaným přímo za účelem jeho pořízení, tj. náklady, které by nevznikly, pokud by dané aktivum nebylo pořizováno.

Případné výnosy z dočasného investování prostředků získaných z účelového financování jsou odečteny od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Ostatní výpůjční náklady jsou vykazovány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů.

V podmínkách Skupiny není objem aktivovaných výpůjčních nákladů za období 2025 významný, jelikož externí financování je převážně využíváno na akvizice obchodních podílů.

4.11 Vlastní kapitál (IAS 1)

Základní kapitál

Základní kapitál představuje výši kapitálu zapsanou v Obchodním rejstříku a je klasifikován jako vlastní kapitál. Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi a představuje nominální hodnotu akcií nebo podílů, které byly vydány vlastníkům.

Kapitálové fondy

Obecně se takto označují ostatní složky vlastního kapitálu (other components of equity nebo reserves) a nevznikají z běžné provozní činnosti a vykázaného hospodářského výsledku, ale z jiných ekonomických událostí. Ostatní kapitálové fondy představují také příspěvky mimo základní kapitál a jsou vytvářeny na základě rozhodnutí představenstva z konsolidovaných činností.

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk je nejpodstatnější částí vlastního kapitálu, která zahrnuje čistý zisk nebo ztrátu po zdanění, které podnik generoval v průběhu času, a které zůstaly v podniku jako zdroj financování jeho dalších aktivit. Tento zůstatek je postupně upravován o další operace, které mají přímý dopad na vlastní kapitál, aniž by procházely výsledkem hospodaření běžného období.

Patří sem především kumulované výsledky hospodaření minulých let, které byly do této položky převedeny po uzavření jednotlivých účetních období. Dále se do něj promítají vyplacené dividendy, které tuto položku snižují, protože představují distribuci zisku vlastníkům. Významnou roli hrají také opravy chyb minulých období a změny účetních metod podle IAS 8, které se účtují retrospektivně přímo proti nerozdělenému zisku, aby byla zajištěna srovnatelnost finančních výkazů.

Pokud mateřská společnost uskuteční nákup nebo prodej podílu v dceřiné společnosti a zároveň si zachová kontrolu, považuje se taková transakce za transakci s vlastníky v jejich roli vlastníků. To znamená, že jde čistě o pohyb v rámci vlastního kapitálu a nemá vliv na výkaz zisku a ztráty. Ekonomicky se na tuto situaci nahlíží tak, že nedochází k vytvoření ani realizaci nové hodnoty, ale pouze k přerozdělení podílů mezi existujícími vlastníky. Výsledek z této operace Skupina účtuje přímo do nerozděleného zisku bez dopadu do výsledku hospodaření běžného období.

Ostatní složky vlastního kapitálu

Součástí kapitálových fondů jsou také kurzové rozdíly z přepočtu zahraničních jednotek podle IAS 21. Při konsolidaci nebo přepočtu finančních výkazů zahraničních dceřiných společností vznikají rozdíly, které se nevykazují ve výsledku hospodaření, ale v OCI a kumulují se ve vlastním kapitálu ve formě fondu z přepočtu cizoměnových operací. Tyto rozdíly jsou recyklovány do výsledku až při prodeji nebo likvidaci zahraniční jednotky.

4.12 Zaměstnanecké požitky (IAS 19)

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazek je vykázán u požitků zaměstnanců, které se týkají platů a mezd, dovolené, nemocenské dovolené a krátkodobých benefitů zaměstnanců (např. příspěvky Skupiny na zdravotní péči a na sportovní vyžití zaměstnanců) v období, kdy je poskytována související služba v nediskontované výši požitku, který bude dle očekávání vyplacen výměnou za tuto službu.

Závazky vykázané v souvislosti s krátkodobými zaměstnaneckými požitky jsou oceněny v nediskontované výši požitku, jenž bude dle očekávání vyplacen výměnou za související službu.

Dlouhodobé zaměstnanecké požitky

Skupina nemá žádné dlouhodobé zaměstnanecké požitky.

4.13 Rezervy (IAS 37)

Rezerva je vykázána v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v případě, že má Skupina v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož vypořádání povede s pravděpodobností k odlivu ekonomických užitků, a současně lze jeho výši spolehlivě odhadnout.

Rezerva je oceňována jako nejlepší odhad výdajů nezbytných k vypořádání závazku k rozvahovému dni, přičemž jsou zohledněna všechna relevantní rizika a nejistoty.

Pokud je výše rezervy stanovena na základě odhadovaných budoucích peněžních toků, je její hodnota diskontována na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní ocenění časové hodnoty peněz a specifická rizika daného závazku.

Pokud se očekává, že část nebo všechny výdaje související s rezervou budou uhrazeny třetí stranou, je nárok na náhradu vykázán jako samostatné aktivum pouze tehdy, pokud je prakticky jisté, že náhrada bude obdržena, a její výši lze spolehlivě stanovit.

K datu sestavení konsolidované účetní závěrky nepředstavují rezervy významnou položku závazků Skupiny a jsou vykazovány v rámci položky „Ostatní závazky“.

4.14 Daně ze zisku (IAS 12)

Skupina podléhá daňovým povinnostem k dani z příjmů (zisku) v České republice, ve Švýcarsku, na Slovensku, v Polsku a Maďarsku, kdy daňové předpisy se v jednotlivých zemích významně liší.

Skupina, resp. jednotlivé konsolidující společnosti dosud nebyly zatíženy významnějšími dodatečnými daňovými výměry a souvisejícími sankcemi vyplývajícími z daňových kontrol, nejsou proto dosud tvořeny rezervy na výsledky probíhajících kontrol daňových úřadů, které ve společnostech Skupiny s určitou pravidelností probíhají tak, jako u řady jiných daňových subjektů. Případné výsledky kontrolních zjištění a dodatečně vyměřené daně ovlivní výši daňového nákladu v období, ve kterém je vydáno rozhodnutí daňové správy.

Daňový náklad účetního období představuje součet splatné daně z příjmů právnických osob a odložené daně (nákladu z titulu odložené daně nebo výnosu z titulu odložené daně, pakliže v účetním období došlo ke snížení odloženého daňového závazku).

Závazky a pohledávky z titulu daně z příjmů právnických osob jsou v konsolidovaném Výkaze o finanční situaci vykazovány jako samostatné položky. Stejně tak je přístupováno k odloženému daňovému závazku/pohledávce.

Konsolidující společnosti, kterým vzniká k rozvahovému dni splatná daň z příjmu, která je krytá zálohovou platbou na tuto daň uhrazenou daňovým orgánům v průběhu účetního období, vykazují závazek ze splatné daně v kompenzované výši, tj. ve výši snížené o zaplacené zálohy zúčtovatelné v daňovém přiznání vůči roční daňové povinnosti.

Splatná daň

Splatná daň z příjmů je pro každou konsolidovanou společnost stanovena z daňového základu (zdanitelného zisku), který je za skončené účetní období stanoven podle daňových předpisů platných v zemi sídla příslušné konsolidující společnosti, přičemž daňový základ (daňový zisk nebo ztráta) je obvykle i významně odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu Výsledku o úplném výsledku hospodaření. Důvodem je odlišný pohled daňových předpisů na daňově uznatelné náklady (výdaje) a výnosy (příjmy), který vede k úpravám výsledku hospodaření o tzv. připočitatelné (daňově neúčinné) nebo odčitatelné (daňově účinné) položky, které mohou významně ovlivnit daňový základ a splatnou daň.

Splatná daň z příjmů je stanovena pro každou konsolidovanou společnost individuálně podle výsledku hospodaření a daňových předpisů příslušné země, které jsou v jednotlivých jurisdikcích významně odlišné.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve Výkaze o finanční situaci) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň.

Odložené daňové závazky jsou zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů (přechodných rozdílů v účetní a daňové bázi aktiv a závazků), které v budoucích obdobích povedou k vyšší daňové zátěži (vyššímu daňovému základu a vyšší splatné dani z příjmů), než by vyplývalo z výsledku hospodaření účetního období:

Titulem pro vznik a uznání odloženého daňového závazku mohou být odlišnosti v účetních a daňových odpisech dlouhodobého majetku (daňové odpisy předcházejí odpisy účetní), opožděná daňová účinnost některých nákladů (např. smluvní pokuty, opravné položky), přecenění aktiv na reálnou hodnotu, následné změny reálné hodnoty aktiv k jednotlivým závěrkovým dnům atd.

Odložený daňový závazek Skupina vykáže vždy, když přechodný rozdíl povede k vyšší dani z příjmů v budoucích obdobích, přičemž s vysokou pravděpodobností není zřejmé, že k vyššímu daňovému závazku v budoucích obdobích nedojde, resp. nemůže dojít.

Jelikož Skupina realizuje své výnosy a zisky z prodeje nekonsolidovaných majetkových účastí v daňovém režimu, který výnosy/zisky z prodeje majetkových účastí dlouhodobě osvobozuje od daně z příjmů právnických osob, nevede změna reálné hodnoty nekonsolidovaných majetkových účastí ke vzniku odloženého daňového závazku. Vzhledem k tomu, že toto osvobození od daně z příjmů je součástí daňových norem EU, Skupina nepředpokládá změny v tomto daňovém režimu, které by nastaly v blízkých budoucích obdobích. Pokud by však takové změny nastaly, zohlední je v období, kdy začnou být efektivní, do nerozděleného zisku a výsledku aktuálního účetního období.

Odložené daňové pohledávky jsou zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány (tj. odložená daňová pohledávka efektivně sníží daňovou povinnost v budoucích obdobích). Skupina reviduje vykazovanou výši odložené daňové pohledávky vždy ke každému rozvahovému dni tak, aby bylo odpovědně posouzeno, zda jsou naplněny podmínky uznání odložené daňové pohledávky v účetních výkazech:

Odložené daňové závazky a pohledávky jsou stanoveny na základě daňových předpisů a z nich vyplývajících sazeb daně z příjmů, které jsou platné nebo byly schváleny před rozvahovým dnem, a které se budou aplikovat k okamžiku vypořádání odloženého daňového závazku nebo realizovatelnosti odložené daňové pohledávky. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek tak odráží daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým Skupina k rozvahovému dni dopady účetní hodnoty svých aktiv a závazků na výši budoucích splatných daňových povinností promítá.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň vztahující se k období 1-12/2025 je v plné výši zachycena k rozvahovému dni 31. 12. 2025 ve výsledku hospodaření období 1-12/2025 jako náklad, resp. výnos ze snížení odložené daně.

Žádná odložená daň není vztažena k položkám ostatního úplného výsledku nebo k položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

Jedinou výjimku z této situace představuje odložená daň, která vyplynula z přecenění aktiv a závazků ke dni akvizice nové dceřiné společnosti, tedy zahrnutí nové dceřiné společnosti do konsolidačního celku v rámci nové podnikové kombinace.

V roce 2025 k přecenění aktiv a závazků ke dni akvizice nedošlo.

4.15 Smlouvy se zákazníky a účtování výnosů (IFRS 15)

Skupina vykazuje výnosy ze smluv se zákazníky v souladu se standardem IFRS 15, a to ve výši protihodnoty, na kterou má Skupina nárok výměnou za převod zboží nebo služeb zákazníkovi.

Výnosy jsou uznávány při splnění jednotlivých výkonových povinností, tj. v okamžiku, kdy je kontrola nad zbožím nebo službou převedena na zákazníka.

Při aplikaci IFRS 15 Skupina postupuje podle následujících kroků:

Identifikace smlouvy se zákazníkem

Skupina posuzuje, zda existuje smlouva, která zakládá vymahatelná práva a povinnosti mezi stranami.

Identifikace výkonových povinností

Smlouva je analyzována za účelem identifikace jednotlivých samostatně identifikovatelných plnění (výkonových povinností).

Stanovení transakční ceny

Transakční cena představuje částku, na kterou má Skupina nárok výměnou za plnění vůči zákazníkovi. Může zahrnovat fixní i variabilní složku.

Alokace transakční ceny

Transakční cena je alokována na jednotlivé výkonové povinnosti na základě jejich relativních samostatných prodejních cen.

Uznání výnosu

Výnos je uznán ve chvíli (nebo po dobu), kdy je výkonová povinnost splněna:

- v čase (over time) – pokud zákazník získává kontrolu nad plněním průběžně,
- v určitém okamžiku (point in time) – pokud dojde k jednorázovému převodu kontroly.

V případě plnění v čase Skupina určuje stupeň dokončení zejména metodou vstupů (input method), která vychází z poměru vynaložených nákladů k celkovým očekávaným nákladům.

Pokud Skupina plní výkonovou povinnost před vznikem práva na úhradu, vykazuje smluvní aktivum. Naopak pokud zákazník uhradí protihodnotu před splněním výkonové povinnosti, je vykázán smluvní závazek.

Výnosy z prodeje výrobků a služeb

Výrobní společnosti Skupiny (zejména subholding Suntel Group působící v oblasti telekomunikací) generují výnosy převážně na základě smluv se zákazníky. Tyto smlouvy mohou mít krátkodobý i dlouhodobý charakter, přičemž plnění může probíhat jednorázově nebo průběžně ve formě dílčích plnění.

Výnosy ze smluv se zákazníky jsou uznávány v souladu s IFRS 15 na základě identifikace smlouvy (nebo skupiny smluv), identifikace jednotlivých výkonových povinností a jejich plnění.

Výnos je uznán v okamžiku, kdy je splněna výkonová povinnost, tj. když je kontrola nad zbožím nebo službou převedena na zákazníka, a současně je pravděpodobné, že Skupina obdrží odpovídající úhradu.

V případě dlouhodobých smluv jsou výnosy uznávány v čase, a to na základě stupně dokončení plnění. Pro stanovení stupně dokončení Skupina primárně využívá metodu vstupů (input method), která vychází z poměru dosud vynaložených nákladů k celkovým očekávaným nákladům na splnění smlouvy.

Ke každému rozvahovému dni Skupina přehodnocuje odhady související s plněním smluv, zejména celkové očekávané náklady, výnosy a případné změny smluvních podmínek. Tyto změny jsou zohledněny prospektivně v období, ve kterém k jejich přehodnocení došlo.

Výnosy z finančních služeb jsou uznávány v okamžiku jejich poskytnutí, tj. v okamžiku splnění příslušné výkonové povinnosti, zpravidla současně s jejich úhradou zákazníkem.

Výnosy z prodeje výrobků a služeb se účtují přímo do výsledku hospodaření do položky „**Výnosy z prodeje výrobků a služeb**“.

4.16 Finanční výnosy a finanční náklady (IFRS 9)

Finanční výnosy a finanční náklady Skupiny zahrnují zejména úrokové výnosy, úrokové náklady, ostatní náklady financování (např. transakční náklady a provize související s emisí dluhových nástrojů), kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

Kurzové zisky a ztráty vzniklé z přepočtu nebo vypořádání cizoměnových peněžních položek jsou vykazovány ve výsledku hospodaření. V případech, kdy Skupina realizuje významný objem vzájemně provázaných transakcí v cizích měnách,

mohou být kurzové zisky a ztráty vykazovány na čisté (netto) bázi. Kurzové zisky se vykazují v položce „**Ostatní finanční výnosy/Ostatní finanční náklady**“.

Výnosy a náklady z úroků

Úrokové výnosy a úrokové náklady jsou vykazovány na akruální bázi s využitím metody efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry představuje způsob výpočtu amortizované pořizovací ceny finančního aktiva nebo závazku a alokace úrokových výnosů nebo nákladů do jednotlivých účetních období.

Úrokové výnosy a náklady jsou následně vykazovány ve výsledku hospodaření v položce „**Výnosové úroky a přijaté dividendy/Nákladové úroky a přijaté dividendy**“ s využitím této efektivní úrokové míry, a to na:

- hrubou účetní hodnotu finančních aktiv (u neúvěrově znehodnocených aktiv), nebo
- čistou (naběhlou) účetní hodnotu finančních aktiv (u úvěrově znehodnocených aktiv).

Metoda efektivní úrokové míry zajišťuje rovnoměrné rozložení úrokových výnosů nebo nákladů po dobu trvání finančního nástroje.

Výnosy z dividend

Výnosy z dividend přijatých od nekonsolidovaných společností jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku rozhodnutí společnosti, jejíž majetkový podíl je držen, o vyplacení dividend vlastníkům. Do okamžiku skutečného vyplacení je vykazována krátkodobá pohledávka v rámci položky „**Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky – krátkodobé**“.

Dividendy přijímané od konsolidovaných dceřiných společností jsou z KÚZ, v souladu s principy konsolidované účetní závěrky, v plném rozsahu vyloučeny, a nejsou tak zachyceny v konsolidované rozvaze ani ve výsledku hospodaření.

Výnosy z prodeje majetkových účastí

Výnosy z prodeje majetkových účastí podle standardu IFRS 9 jsou uznány a vykázány ke dni, kdy dochází k převodu vlastnického práva k příslušné majetkové účasti na nového vlastníka.

Výnosy z prodeje majetkových účastí jsou společně s náklady na prodej majetkové účasti (účetní hodnotou majetkové účasti k okamžiku prodeje) promítnuty do samostatné položky „**Zisk/Ztráta z prodeje majetkových účastí**“, je tak do výsledku hospodaření promítnut čistý (kompenzovaný) dopad prodeje majetkových účastí.

V účetním období 2025 byly Skupinou realizovány prodeje nekonsolidovaných majetkových účastí.

4.17 Výnosy z prodeje investičního majetku (IAS 40)

Zisky nebo ztráty z prodeje investičního majetku jsou vykázány ve výsledku hospodaření v okamžiku, kdy dojde k převodu kontroly nad prodávaným majetkem na nabyvatele.

Zisk nebo ztráta z prodeje je stanoven jako rozdíl mezi:

- čistým výtěžkem z prodeje (po odečtení nákladů souvisejících s prodejem), a
- účetní hodnotou prodávaného investičního majetku k datu vyřazení.

V případě investičního majetku oceňovaného reálnou hodnotou odpovídá účetní hodnota jeho reálné hodnotě k datu prodeje, přičemž předchozí změny reálné hodnoty již byly průběžně vykázány ve výsledku hospodaření.

4.18 Oceňování reálnou hodnotou (IFRS 13)

Reálná hodnota představuje cenu, za kterou by bylo možné aktivum prodat nebo závazek převést v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu k datu ocenění. Ocenění reálnou hodnotou vychází z předpokladu uskutečnění transakce na hlavním trhu, nebo v případě jeho neexistence na nejvýhodnějším trhu, ke kterému má Skupina přístup.

Při stanovení reálné hodnoty Skupina používá oceňovací techniky, které jsou vhodné vzhledem k okolnostem a pro které jsou dostupná dostatečná data. Maximálně využívá relevantní pozorovatelné vstupy a omezuje použití nepozorovatelných vstupů.

Reálná hodnota je klasifikována do tří úrovní hierarchie reálné hodnoty na základě vstupů použitých při ocenění:

- Úroveň 1 – kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky
- Úroveň 2 – vstupy jiné než kotované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pozorovatelné přímo nebo nepřímo
- Úroveň 3 – nepozorovatelné vstupy, které odrážejí předpoklady, jež by účastníci trhu použili při stanovení ceny

Pokud jsou pro ocenění použity vstupy z různých úrovní, je reálná hodnota klasifikována do té úrovně hierarchie, která odpovídá nejnižší úrovni vstupu, jenž je významný pro ocenění jako celek.

Skupina posuzuje ke každému rozvahovému dni, zda došlo k převodům mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty, a tyto převody zveřejňuje v příloze účetní závěrky.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je zpravidla stanovována na základě externích znaleckých posudků prováděných nezávislými kvalifikovanými odborníky, případně je podpořena interními modely ocenění využívajícími diskontované peněžní toky.

4.19 Dotace (IAS 20)

Státní dotace představuje převod zdrojů od veřejného sektoru na podnik výměnou za splnění určitých podmínek vztahujících se k jeho činnosti. Tyto podmínky mohou být buď investiční povahy, například pořízení dlouhodobého majetku, nebo provozní povahy, například vytvoření pracovních míst.

Státní podpora zahrnuje širší spektrum výhod poskytovaných státem, které nemusí nutně splňovat definici dotace, zejména pokud jejich hodnotu nelze spolehlivě vyjádřit nebo pokud se jedná o obecně dostupná opatření.

Státní dotace představuje převod zdrojů od státu výměnou za splnění určitých podmínek týkajících se provozní nebo investiční činnosti podniku. Můžou mít podobu:

- finančních prostředků,
- nepeněžního plnění,
- ekonomické výhody poskytnuté veřejným sektorem.

Podnik uzná státní dotaci v účetnictví pouze tehdy, pokud existuje přiměřená jistota, že splní všechny podmínky spojené s jejím přijetím a že dotace bude skutečně obdržena. Přiměřená jistota znamená, že podnik disponuje dostatečnými důkazy o schopnosti splnit stanovené podmínky a že neexistují významné nejistoty, které by mohly vést k vrácení dotace.

Dotace nesmí být vykázána na základě samotného podání žádosti, neformálního příslibu nebo politického prohlášení. Uznání je možné až v okamžiku, kdy jsou splněna kritéria přiměřené jistoty.

Dotace se vykazují systematicky ve výsledku hospodaření v těch obdobích, ve kterých podnik vykazuje náklady, které mají být dotací kompenzovány. Tento přístup zajišťuje dodržení principu věcné a časové souvislosti mezi náklady a výnosy.

V případě dotací na aktiva je výnos z dotace rozpoznáván po dobu ekonomické životnosti daného aktiva, obvykle prostřednictvím jeho odpisů.

Dotace jsou klasifikovány jako dotace na aktiva nebo dotace na náklady. Dotace na aktiva jsou podmíněny pořízením nebo držením dlouhodobého majetku. Dotace na náklady představují podporu provozních aktivit a kompenzují specifické výdaje nebo ztráty. Skupina čerpá pouze dotace na aktiva.

Dotace se oceňují ve výši reálné hodnoty přijatého nebo nárokováného plnění. Pokud je dotace poskytnuta ve formě nepeněžního aktiva, oceňuje se primárně reálnou hodnotou tohoto aktiva. V případech, kdy nelze reálnou hodnotu spolehlivě určit, může být použita nominální hodnota.

Dotace na aktiva jsou vykazovány jako odložený výnos, který je následně systematicky rozpouštěn do výsledku hospodaření.

V případě, že podnik nesplní podmínky dotace a je povinen ji vrátit, postupuje se v závislosti na typu dotace. U dotací na náklady se vrácení okamžitě promítne do nákladů běžného období. U dotací na aktiva se vrácení promítne buď jako snížení zůstatku odloženého výnosu, nebo jako úprava účetní hodnoty aktiva a vznik krátkodobého závazku vůči poskytovateli dotace. Případný rozdíl se vykáže ve výsledku hospodaření.

V průběhu účetního období Skupina změnila účetní politiku v oblasti vykazování vládních dotací podle IAS 20. Skupina nově vykazuje vládní dotace jako výnosy příštích období, které jsou systematicky rozpouštěny do výnosů po dobu životnosti souvisejících aktiv, namísto jejich vykazování snížením pořizovací ceny těchto aktiv.

Změna účetní politiky byla provedena z důvodu poskytování spolehlivějších a relevantnějších informací o finanční pozici a výkonnosti Skupiny. Změna byla posouzena retrospektivně v souladu s IAS 8 a její dopad byl vyčíslen i pro srovnatelné období.

Vzhledem k nevýznamnosti tohoto dopadu nebyly srovnatelné údaje upraveny. Hypotetický dopad na předchozí období by představoval navýšení dlouhodobého majetku o částku dotace ve výši 10 167 tis. Kč a současně vykázání závazku z titulu výnosů příštích období ve stejné výši.

Ve stejném období by tato změna vedla ke zvýšení odpisů přibližně o 326 tis. Kč a současně ke kompenzujícímu rozpouštění výnosů příštích období ve stejné výši, s nulovým dopadem na výsledek hospodaření (pouze odlišnou prezentací ve výsledku hospodaření).

4.20 Provozní segment (IFRS 8)

Provozní segmenty se identifikují na základě interních reportů, které jsou pravidelně přezkoumávány osobou s rozhodovací pravomocí (Chief Operating Decision Maker – CODM), za účelem alokace zdrojů a hodnocení výkonnosti jednotlivých segmentů.

Provozní segment představuje složku Skupiny, která:

- vykonává podnikatelské činnosti, z nichž může generovat výnosy a nést náklady,
- má dostupné samostatné finanční informace,
- je pravidelně vyhodnocována vedením Skupiny.

Segmenty se určují zejména na základě povahy činností a poskytovaných produktů a služeb. Výkonnost jednotlivých segmentů je hodnocena především na základě ukazatelů, které jsou v souladu s interním reportingem.

Informace o jednotlivých segmentech zahrnují zejména výnosy a vybrané nákladové položky. Transakce mezi segmenty jsou realizovány za obvyklé tržní podmínky.

Segmenty se agregují, pokud mají podobné ekonomické charakteristiky a splňují kritéria pro agregaci dle IFRS 8.

V případě, že Skupina identifikuje pouze jeden významný provozní segment, nejsou samostatné segmentové informace zveřejňovány.

Konsolidovaný Výkaz o úplném výsledku hospodaření Skupiny prozatím není sestavován podle segmentů. Vedení Skupiny tento způsob vykazování bude zvažovat ve vztahu k budoucím účetním obdobím.

4.21 Zveřejnění spřízněných stran (IAS 24)

Spřízněné strany představují osoby a účetní jednotky, které jsou se Skupinou majetkově nebo personálně propojeny a mohou uplatňovat významný vliv na její finanční nebo provozní rozhodování, případně jsou tímto vlivem ovlivňovány.

Za spřízněné strany Skupiny jsou považovány zejména:

Konsolidované společnosti

Transakce mezi těmito společnostmi představují vnitroskupinové transakce a jsou v rámci konsolidace plně eliminovány. Nejsou proto samostatně prezentovány v konsolidované účetní závěrce.

Nekonsolidované společnosti

(např. majetkové účasti, které nejsou zahrnuty do konsolidace) Transakce s těmito společnostmi nejsou eliminovány a jsou vykazovány jako transakce se spřízněnými stranami.

Ostatní propojené osoby a společnosti

Jedná se o společnosti, které nejsou součástí konsolidačního celku, avšak mají se Skupinou majetkové nebo personální vazby (např. prostřednictvím společných vlastníků nebo členů vedení).

Klíčový management

Fyzické osoby, které mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolu činností Skupiny (např. členové statutárních a dozorčích orgánů).

4.22 Události po rozvahovém dni (IAS 10)

Následné události představují události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem schválení účetní závěrky.

Tyto události se rozlišují na:

události upravující účetní závěrku,

jedná se o události, které poskytují dodatečné důkazy o skutečnostech existujících k rozvahovému dni – jejich dopad je zohledněn v účetních výkazech,

události neupravující účetní závěrku,

jedná se o události, které se vztahují ke skutečnostem vzniklým po rozvahovém dni – pokud jsou významné, jsou zveřejněny v příloze k účetní závěrce.

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly identifikovány žádné významné následné události, které by vyžadovaly úpravu účetních výkazů nebo zveřejnění v příloze konsolidované účetní závěrky.

5 Doplnující poznámky k účetním výkazům

5.1 Goodwill (IFRS 3)

Rozvahový den	Uznáný Goodwill v tis. Kč	Tržní hodnota společnosti, při jejichž akvizici Goodwill vznikl a byl uznán v tis. Kč
31.12. 2024	2.772.999	2.885.826
31.12. 2025	2.772.999	3.217.287

Období	Přírůstky Goodwillu v tis. Kč	Snížení Goodwillu v tis. Kč	Změna celkem v tis. Kč
2024	18.176	-290.360	-272.184
2025	0	0	0

Akviziční transakce provedené Skupinou v roce 2025 nevedly k uznání a vykázání nového goodwillu.

K rozvahovému dni byl stávající goodwill testován na snížení hodnoty v souladu s IAS 36, a to na základě ocenění dílčích konsolidačních celků Skupiny ke dni 31. 12. 2025, které provedli nezávislí renomovaní experti (viz znalecké posudky k ocenění). Na základě provedeného testování nebylo identifikováno žádné znehodnocení u jednotlivých peněžotvorných jednotek. Při posuzování vycházela Skupina z konzervativních předpokladů a přiměřeně obezřetného přístupu k oceňování aktiv.

5.2 Nehmotná aktiva (IAS 38)

Netto hodnota (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Software	20.640	42.072
Ostatní dlouhodobá nehmotná aktiva	1.806	6.543
Nedokončená dlouhodobá nehmotná aktiva	17.007	0
Celkem	39.453	48.615

Odpisy/amortizace (v tis. Kč)	2024	2025
Amortizace nehmotných aktiv (IAS 38)	23.531	36.652
Celkem	23.531	36.652

V podmínkách Skupiny DRFG IG nepředstavují nehmotná aktiva významnou položku. Jejich hlavní složkou jsou softwarové produkty využívané společností působící v oblasti finančních služeb. Tyto softwarové produkty, jejichž provoz je nezbytnou podmínkou pro výkon podnikatelské činnosti, jsou amortizovány po dobu 5 let s ohledem na jejich technologické zastarávání.

Nedokončená nehmotná aktiva představují investice do rozvoje stávajících softwarových produktů a do vývoje nových řešení. Tyto projekty jsou zaměřeny zejména na snižování nároků na lidskou práci, modernizaci prodejních procesů a lepší reakci na potřeby zákazníků. Nedokončené investice z předcházejícího roku 2024 byly v roce 2025 aktivovány.

Amortizace nehmotných aktiv je vykazována v rámci provozních nákladů běžného účetního období. Mateřská společnost pravidelně, minimálně ke každému rozvahovému dni, přehodnocuje použité odpisové metody a odhadovanou dobu použitelnosti jednotlivých aktiv.

K 31. prosinci 2025 nejsou žádná nehmotná aktiva vykázána v konsolidované účetní závěrce Skupiny DRFG IG použita jako zajištění závazků Skupiny. Skupina rovněž k tomuto datu neneviduje žádné smluvní závazky (kapitálové přísliby) v souvislosti s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku.

5.3 Pozemky, budovy a zařízení (IAS 16, IFRS 16)

Netto hodnota (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2024	Stav k 31. 12. 2025
Budovy a stavby	4.623	444.252
Pozemky	140	7.235
Hmotné movité věci a jejich soubory	77.954	112.457
Právo k užívání budov a staveb	265.580	155.212
Celkem	348.298	719.156

Odpisy/amortizace (v tis. Kč)	2024	2025
Odpisy hmotných dlouhodobých aktiv (IAS 16)	20.956	32.643
Odpisy práva k užívání aktiv (IFRS 16)	49.658	44.702
Celkem	70.615	77.345

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují dlouhodobá hmotná aktiva, která Skupina pořizuje a drží za účelem zajištění své provozní činnosti, tj. zejména k běžné produkční a investiční činnosti. Jejich vykazování a prezentace v účetní závěrce se řídí standardem IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení.

Společnosti zahrnuté do konsolidace využívají pro svou podnikatelskou činnost provozní prostory (např. kanceláře, výrobní a skladové haly), které jsou užívány na základě dlouhodobých nájemních smluv. Práva k užívání těchto aktiv vykázána v souladu s IFRS 16 Leasingy jsou zahrnuta v položce Pozemky, budovy a zařízení.

Položka Výkazu o finanční situaci (rozvaha) tak agregovaně zachycuje investice Skupiny do dlouhodobého hmotného majetku využívaného k vytváření opakovaných výnosů z hlavních činností Skupiny (např. investiční činnosti v oblasti telekomunikací), včetně související výroby a poskytování služeb.

Odpisy dlouhodobých hmotných aktiv jsou vykazovány v rámci provozních nákladů běžného účetního období vykázané v položce „**Odpisy, amortizace**“.

K 31. prosinci 2025 nejsou žádná dlouhodobá hmotná aktiva vykázána v konsolidované účetní závěrce Skupiny DRFG IG v položce Pozemky, budovy a zařízení použita jako zajištění závazků Skupiny. Skupina zároveň k tomuto datu neneviduje žádné smluvní závazky (kapitálové přísliby) související s pořízením tohoto majetku.

V průběhu roku 2025 Skupina přehodnotila způsob využití části dlouhodobého majetku pořízeného na konci roku 2024 v rámci akvizice společnosti FiberNet s.r.o. Na základě této změny došlo k překlasifikaci tohoto majetku z kategorie investiční nemovitosti dle IAS 40 do dlouhodobého hmotného majetku dle IAS 16. Podrobnější informace v kapitole 5.5.

Od okamžiku překlasifikace je majetek evidován jako dlouhodobý hmotný majetek a je odepisován po dobu své předpokládané doby použitelnosti v souladu s IAS 16.

Tato transakce nemá charakter opravy chyby ani změny účetní politiky a byla proto zachycena prospektivně k datu změny užívání v roce 2025. Srovnatelné informace za rok 2024 nebyly upravovány.

Skupina v příloze účetní závěrky zveřejňuje informace o povaze a důvodu této překlasifikace.

5.4 Leasing (IFRS 16)

Netto hodnota v tis. Kč	Budovy a stavby	Automobily	Celkem
Stav k 1.1.2024	193.516	0	193.516
Odpisy (-)	-29.511	-20.148	-49.658
Dopady změny uzavřených smluv (+/-)	25.198	42.745	67.943
Dopady kurzových změn a změn úrokových sazeb (+/-)	53.780	0	53.780
Stav k 31.12.2024	242.983	22.597	265.580
Odpisy (-)	-29.687	-15.015	-44.702
Dopady změny uzavřených smluv (+/-)	-68.034	0	-68.034
Dopady kurzových změn a změn úrokových sazeb (+/-)	288	2.368	2.656
Stav k 31.12.2025	145.262	9.950	155.212

Částky uznané ve výsledku hospodaření v tis. Kč	2024	2025
Odpisy práv k užívání aktiv (-)	-49.658	-44.702
Úrokové náklady k závazkům z leasingu (-)	-13.202	-6.800
Krátkodobé leasingy a leasingy aktiv malé hodnoty: nájemné (-)	-15.511	-3.288
Celkem	-78.371	-54.791

Společnosti zahrnuté do konsolidace využívají pro svou podnikatelskou činnost provozní prostory (např. kanceláře, výrobní a skladové haly) a osobní automobily, které jsou užívány na základě dlouhodobých nájemních smluv. Práva k užívání těchto aktiv vykázaná v souladu s IFRS 16 Leasingy jsou v konsolidovaném Výkaze o finanční situaci zahrnuta v položce „**Pozemky, budovy a zařízení**“.

Práva k užívání aktiv a související leasingové závazky jsou prvotně vykazovány k počátku trvání leasingu. Doba jejich vykazování odpovídá:

- a) u smluv na dobu určitou sjednané době trvání smlouvy,
- b) u smluv na dobu neurčitou odhadované době užívání stanovené Skupinou, která činí 5 let od uzavření smluvního vztahu, případně od jejich vykazování v zahajovací rozvaze k 1. červenci 2023,
- c) v případě osobních automobilů je stanovena doba užívání na 5 let.

V souladu s IFRS 16 Skupina využívá výjimku z vykazování podle standardu IFRS 16 u krátkodobých leasingů a leasingů aktiv nízké hodnoty.

V účetním období 2025 Skupina vykázala ve výsledku hospodaření celkové náklady související s leasingy, zahrnující odpisy práv k užívání aktiv a úrokové náklady ze souvisejících závazků, jakož i náklady na krátkodobé leasingy a leasingy aktiv nízké hodnoty, ve výši 54.791 tis. Kč. Leasingy osobních automobilů představují přibližně 34 % těchto celkových nákladů.

V roce 2025 Skupina provedla změnu účetního odhadu u nájemních smluv na dobu neurčitou, kdy došlo ke zkrácení odhadované doby trvání leasingu z 10 let na 5 let. Tato změna představuje změnu účetního odhadu dle IAS 8 a je účtována prospektivně, tj. její dopad je promítnut do účetního období roku 2025 a do následujících období, bez dopadu na minulé období. V případě leasingů může změna odhadu doby trvání leasingu současně představovat změnu účetního odhadu ve smyslu IAS 8 a přehodnocení leasingu či jeho modifikaci dle IFRS 16, což vede k přecenění leasingového závazku a odpovídající úpravě práva k užívání aktiva. Celkový dopad z této modifikace na závazky a právo z užívání je snížení o 68.034 tis. Kč.

Závazky z leasingu (dlouhodobých nájmu) jsou ve Výkaze o finanční situaci (rozvaze) vykazovány odděleně na krátkodobou a dlouhodobou část v samostatných položkách. Krátkodobá část zahrnuje závazky splatné do 12 měsíců od rozvahového dne, zatímco dlouhodobá část představuje závazky se splatností delší než 12 měsíců.

NETTO hodnota: Závazky z leasingu (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Dlouhodobé závazky z leasingu	233.183	119.383
Krátkodobé závazky z leasingu	54.978	42.569
Celkem	288.162	161.952

Společnost	Dlouhodobé závazky z leasingu		Krátkodobé závazky z leasingu	
	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
DRFG Investment Group a.s.	70.314	24.393	9.891	6.098
EnKom AG	45.992	34.995	15.567	15.232
Suntel s.r.o.	58.909	22.863	17.740	6.005
Suntel Slovakia s.r.o.	9.251	5.069	1.463	1.058
Suntel Switzerland AG	36.569	25.947	7.205	7.519
Teledat komunikačné systémy s.r.o.	11.161	6.116	1.634	1.276
TriGranit Fejlesztési KFT	987	0	1.478	701
DRFG Fibre Infrastructure s.r.o.	0	0	0	2.682
FibreNet s.r.o.	0	0	0	1.997
Celkem	233.183	119.383	54.978	42.569

Skupina není vystavena významnému riziku likvidity v souvislosti se závazky z leasingu vykázanými k 31. prosinci 2025 ve Výkaze o finanční situaci. Dlouhodobé nájemní smlouvy představují pouze doplňkový zdroj financování, jehož podíl na celkových vykazovaných závazcích Skupiny se v roce 2025 snížil z 3,5 % na 1,9 %.

5.5 Investice do nemovitostí (IAS 40)

NETTO hodnota: (tis. Kč)	Pozemky, budovy a stavby
Stav k 31.12.2024	979.138
Přirůstky/Nové investice (+)	0
Úbytky/Prodeje (-)	-7.637
Zvýšení/Snížení reálné hodnoty (+/-)	295.183
Reklasifikace povahy investice	-444.457
Stav k 31.12. 2025	822.227

Do položky „Investice do nemovitostí“ ve Výkazu o finanční situaci jsou zahrnuty investice do nemovitostí, vč. uměleckých předmětů souvisejících s danými nemovitostmi vykazovanými a oceňovanými reálnou hodnotou dle IAS 40.

Investice do nemovitostí představují nemovitosti pořízené a držené za účelem dosažení výnosu z nájemného a/nebo kapitálového zhodnocení v důsledku růstu tržních cen.

Investice do uměleckých předmětů představují nefinanční aktiva pořízená Skupinou za účelem zhodnocení prostředků prostřednictvím růstu jejich tržní hodnoty, která obvykle převyšuje standardní výnosy dosahované na finančních trzích.

Jedná se o umělecké předměty, které jsou nedílně spojeny s danou nemovitostí a tvoří s ní jeden celek z hlediska užití i ocenění.

Nárůst vykazované hodnoty investic do nemovitostí je ovlivněn jak rozšířením konsolidačního celku, tak samotnou změnou reálné hodnoty aktiv zahrnutých do Skupiny.

Reklasifikace povahy investic představuje převod části majetku z investic do nemovitostí (IAS 40) do pozemků, budov a zařízení (IAS 16) v důsledku změny účelu jeho užívání po akvizici uskutečněné k 12/2024, kdy vedení na počátku účetního období rozhodlo o využití části majetku pro vlastní provozní činnost, zatímco zbývající část zůstává klasifikována jako investice do nemovitostí; převod byl proveden v souladu s IAS 40 a majetek je k datu reklasifikace oceněn v účetní hodnotě v případě aplikace modelu pořizovací ceny.

5.6 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření (IFRS 9)

NETTO hodnota: (tis. Kč)	Majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření (IFRS 9)
Stav k 31.12.2024	704.181
Přirůstky/Nové investice (+)	0
Úbytky/Prodeje (-)	-79.338
Zvýšení/Snížení reálné hodnoty (+/-)	2.247
Stav k 31.12. 2025	627.090

Přirůstky hodnoty nekonsolidovaných majetkových účastí představují nové investice do akvizic projektových společností a navýšení vlastního kapitálu těchto účastí prostřednictvím dodatečných vkladů a přecenění na reálnou hodnotu.

Úbytky hodnoty nekonsolidovaných majetkových účastí představují jejich prodeje realizované v průběhu roku 2025.

5.7 Investice oceňované ekvivalencí (IAS 28)

Netto hodnota: Investice oceňované ekvivalencí (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Celkem aktiva	484.341	468.796
Celkem závazky	475.941	473.922
Čistá aktiva (100 %)	8.400	-5.127
Efektivní podíl skupiny na čistých aktivech	50 %	28 %
Účetní hodnota podílu ve společném podniku	4.200	0

Do konsolidačního celku DRFG je zahrnuta jedna společnost účtovaná metodou ekvivalence, Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o. („FEPM“), ve které Skupina drží efektivní podíl 28 %, aniž by nad ní vykonávala kontrolu ve smyslu IFRS 10. FEPM realizuje nemovitostní projekt v Polsku, který je k rozvahovému dni dokončen a je provozován formou nájmních vztahů. Podíl v této společnosti se snížil nepřímo, prodejem nekontrolního podílu v nepřímé matce, tj. DRFG Real Estate s.r.o.

Investice do této společnosti je účtována metodou ekvivalence v souladu s IAS 28. Podíl Skupiny na výsledku hospodaření FEPM je vykazován ve výkazu zisku a ztráty a upravuje účetní hodnotu investice.

V souladu s IAS 28 platí, že pokud podíl Skupiny na ztrátách přidružené společnosti převyší účetní hodnotu investice, Skupina přestává vykazovat svůj podíl na dalších ztrátách. Účetní hodnota investice je v takovém případě snížena na nulu.

Další ztráty jsou vykázány pouze v rozsahu, v jakém Skupina převzala právní nebo neformální (implicitní) závazek tyto ztráty krýt, případně pokud již provedla platby jménem přidružené společnosti.

Následné zisky jsou vykazovány až v okamžiku, kdy podíl Skupiny na těchto ziscích převyší podíl na ztrátách, které nebyly v minulosti vykázány.

5.8 Zásoby (IAS 2)

NETTO hodnota: Zásoby (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Materiál	63.940	62.440
Nedokončená výroba	463.128	1.025.049
Výrobky a zboží	2.223	2.680
Poskytnuté zálohy na zásoby	397	221
Celkem	529.688	1.090.390

Zásoby představují stabilní složku krátkodobých aktiv Skupiny. K rozvahovému dni 31. 12. 2025 jsou hlavní položky zásob tvořeny zejména:

- nedokončenou výrobou (rozpracovaností) vyplývající ze smluv se zákazníky realizovaných výrobními dceřinými společnostmi subholdingu Suntel Group v rámci jejich produkční činnosti v oblasti telekomunikací,
- nedokončenou výrobou související s developerským projektem výstavby rodinných domů realizovaným dceřinou společností Green Resort Kunětická hora s.r.o. (do Skupiny zahrnutou od 12/2024); předmětné rodinné domy byly k datu účetní závěrky dokončeny a v roce 2025 jsou postupně prodávány na standardním nemovitostním trhu. Nárůst zásob v

roce 2025 je dán akvizicí projektu Green Mladá Boleslav s.r.o., přičemž prodej bytových jednotek byl zahájen v témže roce. Ocenění zásob souvisejících s tímto projektem k 31. 12. 2025 činí 618 330 tis. Kč a je přeceněno v souladu s IAS 2 na čistou realizovatelnou hodnotu s dopadem do výsledku hospodaření.

Při stanovení čisté realizovatelné hodnoty vycházela Skupina z aktuálních tržních podmínek a použitých odhadů prodejních cen, nákladů na dokončení a nákladů na prodej, přičemž uplatnila přiměřené konzervativní přístup.

Pořizovací cena zásob nedokončené výroby zahrnuje přímé i nepřímé externí a interní náklady související s výrobním procesem v příslušném stupni rozpracovanosti a přípravou k finální realizaci. Ocenění nezahrnuje žádnou ziskovou přírážku ani marži. V případě developerského projektu zahrnuje ocenění rovněž aktivované výpůjční náklady.

Zásoby jsou k datu účetní závěrky (31. 12. 2025) oceněny na bázi čisté realizovatelné hodnoty, tj. očekávaných výnosů z prodeje vyplývajících z uzavřených smluv, případně z předpokládaného uplatnění na nemovitostním trhu, snížených o očekávané náklady na dokončení a prodej. Vykázaná netto hodnota zásob ve výši 1.089.475 tis. Kč již zohledňuje identifikovaná rizika snížení hodnoty, která byla současně promítnuta do výsledku hospodaření běžného období.

5.9 Obchodní a jiné obdobné pohledávky (IFRS 9)

NETTO hodnota: Obchodní a jiné obdobné pohledávky (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky – dlouhodobé	92.118	46.034
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky – krátkodobé	1.878.746	1.870.060
Celkem	1.970.863	1.916.094

NETTO hodnota: Obchodní a jiné obdobné pohledávky (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Obchodní pohledávky – dlouhodobé	92.118	46.034
Obchodní pohledávky – krátkodobé	1.846.363	1.837.423
Poskytnuté zálohy	32.382	32.637
Celkem	1.970.863	1.916.094

Obchodní pohledávky vyplývají z běžných obchodních transakcí Skupiny a vznikají napříč jednotlivými konsolidovanými společnostmi.

Krátkodobé obchodní pohledávky k 31. 12. 2025 Skupina drží dlouhodobě na stabilní úrovni. Tyto pohledávky jsou v roce 2026 postupně inkasovány, přičemž získané peněžní prostředky Skupina využívá na realizaci nových investic a úhradu svých závazků.

Pokles dlouhodobých obchodních pohledávek souvisí s úspěšným vyjednáváním jejich předčasného splacení. Vzhledem k tomu, že tyto pohledávky zpravidla nenesou smluvní úrok, umožnilo jejich inkaso Skupině získat významný objem likvidních prostředků k dalšímu efektivnímu zhodnocení.

Skupina u obchodních pohledávek aplikuje interně modifikovaný přístup dle IFRS 9 popsany v kapitole 4.7.

K 31. 12. 2025 Skupina eviduje významnou koncentraci úvěrového rizika nad rámec běžného obchodního styku ve vztahu ke společnosti DMG stav a.s. Tato skutečnost se promítla do finančních výkazů prostřednictvím vzájemného započtení pohledávek a závazků a následného odpisu převážné části zbývajících netto účetní hodnoty pohledávek ve výši 85 754 tis.

Kč. Zbývající část pohledávek ve výši 16 199 tis. Kč bude v případě její nevymahatelnosti odepsána do výsledku hospodaření v následujícím období.

V souladu s IFRS 9 byl odpis realizován na základě vyhodnocení, že pohledávky jsou ke dni účetní závěrky nevymahatelné. Příslušná ztráta byla vykázána ve výsledku hospodaření jako součást ztrát ze znehodnocení finančních aktiv.

U ostatních pohledávek Skupina neevviduje významné koncentrace úvěrového rizika nad rámec běžného obchodního styku a výše opravných položek odráží nejlepší odhad ztrát k datu účetní závěrky.

Krátkodobé obchodní pohledávky jsou oceňovány v souladu s IFRS 9 v naběhlé hodnotě, přičemž Skupina aplikuje praktické zjednodušení dle IFRS 9 (odst. 5.1.3), kdy se vzhledem k jejich krátkodobému charakteru neprovádí diskontování na současnou hodnotu.

Neúročené dlouhodobé obchodní pohledávky jsou oceněny v naběhlé hodnotě, tj. jako současná hodnota očekávaných peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou mírou odpovídající obvyklé tržní sazbě ke dni prvotního uznání, a to za období od tohoto okamžiku do smluvní, resp. očekávané splatnosti:

- Rozdíl mezi nominální hodnotou pohledávky a její současnou hodnotou (diskont) je při prvotním uznání vykázán ve výsledku hospodaření. Následně je tento rozdíl rozpouštěn metodou efektivní úrokové míry jako úrokový výnos v průběhu doby do splatnosti pohledávky.
- Diskont u dlouhodobých neúročených pohledávek existujících k 1. 7. 2023 byl při prvotní aplikaci vykázán přímo ve vlastním kapitálu, konkrétně v položce nerozděleného zisku jako součást výsledků minulých období.

V případě předčasného splacení dlouhodobých pohledávek v roce 2025 je ve výsledku hospodaření za rok 2025 vykázán úrokový výnos odpovídající naběhlé části diskontu do data splacení. Zbývající neakumulovaná část diskontu je vykázána ve vlastním kapitálu jako úprava výsledků minulých období.

Dopady diskontování dlouhodobých obchodních pohledávek na jejich účetní hodnotu k 31. 12. 2025, na výsledek hospodaření za rok 2025 a na vlastní kapitál Skupiny v souvislosti s jejich předčasným splacením jsou uvedeny v následující tabulce:

Diskont dlouhodobých neúročených obchodních pohledávek (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Brutto (nominální) hodnota pohledávek 31.12. 2023	791.116	171.050
Uznáný diskont pohledávek vzniklých do 30.6. 2023 (-)	-84.089	-84.089
Vliv změn úrokových sazeb na původní diskont 31.12. 2023	-3.785	-3.785
Uznáný diskont pohledávek vzniklých v 7-12/2023 (-)	-54.955	-54.955
Výnosový úrok z diskontu uznaný v 7-12/2023 (+)	12.990	12.990
Výnosový úrok z diskontu uznaný v 1-12/2024 (+)	38.771	38.771
Výnosový úrok z diskontu uznaný v 1-12/2025 (+)	0	10.749
Úpravy vlastního kapitálu k 31.12. 2024 (předčasné splacení a revize úrokových sazeb)	79.562	79.562
Předčasné splacení dlouhodobých pohledávek	-647.331	-153.808
Netto hodnota diskontovaných dlouhodobých obchodních pohledávek uznaná v KÚZ	132.279	16.484

5.10 Ostatní nefinanční aktiva (IAS 12, IAS 37)

NETTO hodnota: Ostatní nefinanční aktiva (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Odložená daňová pohledávka (IAS 12)	4.255	17.943
Daňové pohledávky krátkodobé (IAS 12)	24.534	18.239
Ostatní krátkodobá aktiva (IAS 37)	409.471	482.538
Celkem	438.260	518.720

Ostatní krátkodobá aktiva zahrnují zejména časově rozlišené transakční náklady související s emisí dluhových nástrojů, které jsou v souladu s IFRS 9 zahrnuty do prvotního ocenění finančních závazků v amortizované hodnotě. Tyto náklady jsou následně vykazovány jako součást úrokových nákladů prostřednictvím metody efektivní úrokové míry po dobu trvání příslušných nástrojů.

5.11 Poskytnuté zápůjčky (IFRS 9)

NETTO hodnota (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Poskytnuté zápůjčky – dlouhodobé	1.293.504	526.974
Poskytnuté zápůjčky – krátkodobé	73.233	635.824
Celkem	1.366.737	1.162.798

Poskytnuté pohledávky ze zápůjček jsou členěny na krátkodobé (tj. se splatností do 1 roku od jejich vzniku, resp. prvotního uznání) a dlouhodobé. Zápůjčky jsou převážně poskytovány spřízněným stranám za účelem financování nemovitostních projektů. Struktura těchto transakcí zpravidla zajišťuje, že pohledávka Skupiny je adekvátně kryta hodnotou financovaného aktiva a její splacení je realizováno z peněžních toků generovaných projektem, případně převzetím pohledávky novým investorem při změně vlastnické struktury projektu, obvykle v nominální hodnotě.

Tato finanční aktiva jsou klasifikována v souladu s IFRS 9 v kategorii oceňované v amortizované hodnotě (amortised cost), neboť jsou drženy v rámci obchodního modelu „držet za účelem inkasa smluvních peněžních toků“ (hold to collect) a jejich smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a úroků (SPPI test). Ve výkazu o finanční situaci se vykazují v položce „**Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou – dlouhodobé**“ a „**Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou – krátkodobé**“.

Zápůjčky jsou úročeny. Aplikované úrokové sazby u externích zápůjček (tj. poskytnutých subjektům mimo Skupinu) se v účetním období 1–12/2025 pohybovaly v rozmezí přibližně 8,5–12,5 % p. a. u zápůjček denominovaných v CZK a 5,0–7,5 % p. a. u zápůjček denominovaných v EUR a PLN.

Zápůjčky jsou oceňovány naběhlou hodnotou (amortised cost).

Současně jsou tyto půjčky posuzovány z hlediska znehodnocení v souladu s modelem očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9. Případné opravné položky jsou stanovovány na základě individuálního posouzení, které zohledňuje zejména specifická rizika financovaných projektů a bonitu protistrany. Vzhledem k tomu, že se ve většině případů jedná o půjčky vůči spřízněným stranám, Skupina obecně vyhodnocuje kreditní riziko těchto expozic jako nízké.

5.12 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce (IFRS 9, IAS 32)

Peníze a peněžní ekvivalenty (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Peníze v hotovosti	0	834
Peníze na bankovních účtech	477.431	312.538
Celkem	477.431	313.372

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní prostředky na bankovních účtech a v hotovosti (která je nevýznamná), dále vklady u bank splatné na požádání nebo s původní splatností do tří měsíců. Veškeré peněžní prostředky jsou volně disponibilní k využití Skupinou a nepodléhají žádným omezením.

Skupina umísťuje peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty výhradně u renomovaných a stabilních bankovních institucí, u nichž je kreditní riziko považováno za nízké.

Peněžní prostředky Skupiny jsou denominovány zejména v CZK, CHF a EUR. Tato struktura odpovídá funkčním měnám jednotlivých konsolidovaných společností, tj. měnám, ve kterých tyto společnosti realizují své hlavní ekonomické aktivity.

Stav peněžních prostředků k 31. 12. 2025 ve výši 313.372 tis. Kč a jeho meziroční pokles přibližně o 36 % odráží zvýšené splácení krátkodobých závazků a výplatu dividend.

Peněžní prostředky v měnách	Stav k 31.12.2024		Stav k 31.12.2025	
(v tis. Kč)	v měně	Přepočet CZK	v měně	Přepočet CZK
CZK	249.823	249.823	112.620	112.620
EUR	6.832	172.075	2.964	71.867
CHF	2.022	54.112	4.552	118.531
PLN	172	1.016	1.324	7.606
HUF	3.963	243	437	2.749
USD	4	108	0	0
SEK	25	55	0	0
Celkem		477.431		313.372

Skupina se v průběhu roku 2025 ani v roce 2026 do data sestavení této konsolidované účetní závěrky nepotýkala s problémy v oblasti likvidity a na základě dostupných informací nepředpokládá vznik významných rizik v oblasti likvidity ani v následujících obdobích. Tato skutečnost vyplývá z efektivního finančního řízení, schopnosti realizovat aktiva, dobré platební morálky obchodních partnerů a schopnosti refinancovat externí zdroje financování.

K datu účetní závěrky není Skupina významně vystavena koncentraci kreditního rizika ve vztahu k peněžním prostředkům a peněžním ekvivalentům.

Skupina nevyužívá žádné bankovní přečerpání, které by bylo pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnuto do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

5.13 Vlastní kapitál v konsolidované účetní závěrce

Vlastní kapitál celkem (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Základní kapitál	24.000	25.051
Kapitálové fondy a ostatní fondy	244.325	244.325
Nerozdělený zisk	587.170	733.459
Nerozdělený zisk minulých období a přímé dopady konsolidace do vlastního kapitálu	359.116	370.247
Výsledek hospodaření za účetní období	228.054	363.212
Ostatní složky vlastního kapitálu	20.785	-2.245
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období	1.558	-23.030
Nekontrolní podíly	377.739	461.514
Celkem	1.254.019	1.462.104

Vlastní kapitál celkem (v tis. Kč)	1.254.019	1.462.104
Základní kapitál	24.000	25.051
Emisní ážio, kapitálové fondy a ostatní fondy	244.325	244.325
Nerozdělený zisk	587.170	733.459
Ostatní složky vlastního kapitálu	20.785	-2.245
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	876.280	1.000.590
Nekontrolní podíly	377.739	461.514

Základní kapitál vykázaný v konsolidované účetní závěrce představuje veškeré dosud emitované kmenové akcie společnosti DRFG Investment Group a.s. (dále jen „DRFG IG“), které jsou rozděleny mezi akcionáře dle výše jejich podílů. V průběhu účetního období 2025 došlo k emisi 10 512 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 Kč za akcii. Celkový nárůst základního kapitálu v roce 2025 tak činí 1.051 tis. Kč. Emise byla plně upsána a splacena. Změna struktury vlastníků je uvedena v kapitole 1.3.

Kapitálové fondy představují složky vlastního kapitálu, které vznikly před 1. 7. 2023 v důsledku transakcí realizovaných právním předchůdcem DRFG IG, zejména ve formě vkladů akcionářů do vlastního kapitálu mateřské společnosti. Tyto položky splňují veškerá kritéria pro vykázání jako složky vlastního kapitálu dle IFRS a jsou konzistentně vykázány v konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2024 i k 31. 12. 2025.

Položka „Nerozdělený zisk“ ve výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2025 zahrnuje nerozdělené zisky minulých období, přímé dopady konsolidace a výsledek hospodaření za období 2025 vykázaný ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Nerozdělený zisk minulých období a přímé dopady konsolidace zahrnují zejména: a) dopady prvotní aplikace IFRS při sestavení první konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2023, b) výplatu dividend akcionářům DRFG IG v celkové (brutto) výši 180.000 tis. Kč na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 9. 9. 2025, c) přímé dopady sestavení konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2025, zejména změny v konsolidačním celku (akvizice a investice), operace s nekontrolními podíly, změny ve strukturách financování v rámci Skupiny, úpravy diskontů dlouhodobých pohledávek, jakož i aktualizace klíčových odhadů (úrokové sazby, diskontní míry a daňové sazby).

Do konsolidačního celku jsou zahrnuty rovněž zahraniční dceřiné společnosti s funkčními měnami EUR, CHF, PLN a HUF, které se liší od funkční a současně prezentační měny Skupiny (CZK). Při převodu jejich účetních závěrek na prezentační měnu jsou aktiva a závazky přepočteny kurzem platným k rozvahovému dni.

Celkový dopad kurzových rozdílů z přepočtu čistých aktiv těchto společností je vykázán v ostatním úplném výsledku hospodaření (OCI) a kumulován v samostatné složce vlastního kapitálu:

Za období 2025 byla v ostatním úplném výsledku vykázaná kurzová ztráta ve výši 23.030 tis. Kč, vyplývající z přepočtu účetních závěrek zahraničních dceřiných společností. Tato ztráta odráží meziroční posílení CZK.

Celková výše ostatních složek vlastního kapitálu (OCI) k 31. 12. 2025 činí -2.245 tis. Kč a zahrnuje kumulovaný stav z předchozího období, dopad kurzových rozdílů za rok 2025 a meziroční změny vlastního kapitálu zahraničních dceřiných společností.

Nekontrolní podíly

Součástí vlastního kapitálu Skupiny jsou rovněž nekontrolní podíly, které představují podíly menšinových akcionářů na čistých aktivech vybraných dceřiných společností, v nichž mateřská společnost nevlastní 100% podíl. Tyto podíly jsou vykazovány jako samostatná složka vlastního kapitálu v souladu s IFRS.

v tis. Kč	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Nekontrolní podíly	377.739	461.514

Nekontrolní podíly se vztahují k dceřiným společnostem, ve kterých Skupina nevlastní 100% podíl, a které byly součástí Skupiny k 31. 12. 2025. Struktura společnosti je uvedena v kapitole 1.5.

Operace s nekontrolními podíly (NCI) jsou v souladu s IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka založeny na principu, že pokud nedochází ke ztrátě kontroly nad dceřinou společností, jedná se o transakce s vlastníky v jejich roli vlastníků. Tyto transakce se proto nepromítají do výsledku hospodaření, ale jsou účtovány přímo ve vlastním kapitálu Skupiny v položce „Nerozdělený zisk“.

Při změně podílu mateřské společnosti v dceřiné společnosti dochází k úpravě nekontrolních podílů tak, aby odrážely změnu jejich podílu na čistých aktivech dceřiné společnosti. Rozdíl mezi přijatou nebo uhrazenou protihodnotou a odpovídající změnou nekontrolních podílů je vykázán přímo ve vlastním kapitálu a neovlivňuje výsledek hospodaření běžného období.

Tyto transakce zároveň nemají dopad na výši goodwillu, který zůstává beze změny. Úprava nekontrolních podílů se tedy nepromítá do výsledku hospodaření, ale pouze do změny struktury vlastního kapitálu ve výkazu o finanční situaci.

Z uvedených principů vyplývá, že částečné prodeje podílů v dceřiných společnostech při zachování kontroly vedou ke změnám ve struktuře vlastního kapitálu a k nárůstu nekontrolních podílů, avšak nemají vliv na výsledek hospodaření Skupiny.

Ukazatele spojené s vlastním kapitálem

Ukazatele provozní výkonnosti v tis. Kč	2024	2025
Výsledek hospodaření za účetní období	228.054	363.212
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem	229.612	340.182
EBITDA	1.148.011	1.241.823

Absolutní nárůst konsolidovaného vlastního kapitálu k 31. 12. 2025 o 208.085 tis. Kč (tj. meziročně o 16,59 %) představuje pozitivní signál pro akcionáře, investory i všechny věřitele Skupiny. Tento vývoj potvrzuje posilování kapitálové základny Skupiny a zvyšuje její odolnost vůči tržním výkyvům. Pozitivní trend je patrný rovněž ve vývoji vybraných ukazatelů finanční stability, zejména v oblasti zadluženosti a kapitálové přiměřenosti, které indikují zlepšující se finanční pozici Skupiny a její schopnost dlouhodobě financovat své aktivity a růst.

EBITDA představuje klíčový ukazatel provozní výkonnosti Skupiny, který eliminuje vliv odpisů a amortizace a současně neodráží strukturu financování ani daňové zatížení. Tento ukazatel tak poskytuje relevantní pohled na schopnost Skupiny generovat provozní cash flow.

Dosažená úroveň EBITDA v roce 2025 potvrzuje silnou provozní výkonnost Skupiny a její schopnost generovat stabilní výnosy z hlavních podnikatelských aktivit. EBITDA zároveň představuje důležitý indikátor pro posouzení schopnosti Skupiny plnit své závazky vůči věřitelům a financovat budoucí rozvoj.

Ukazatele finanční stability	2024	2025
Equity ratio	13,01 %	14,63 %
poměr VK k cizím zdrojům	14,96 %	17,14 %
Míra zadluženosti	0,87	0,85

Equity ratio (podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech) představuje klíčový ukazatel kapitálové přiměřenosti Skupiny, který reflektuje míru krytí aktiv vlastními zdroji. Vyšší hodnota tohoto ukazatele indikuje silnější kapitálovou strukturu a nižší závislost na externím financování.

Konsolidovaný ukazatel Equity ratio (podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech) dosáhl k 31. 12. 2025 úrovně 14,63 %. Jeho růst je v souladu se strategií Skupiny zaměřenou na postupné snižování míry zadlužení prostřednictvím ziskového hospodaření.

Poměr vlastního kapitálu k cizím zdrojům (VK / CZ) patří mezi základní ukazatele kapitálové struktury podniku a slouží k posouzení finanční stability a míry zadlužení. Tento ukazatel vyjadřuje, kolik vlastního kapitálu připadá na jednotku cizích zdrojů, tedy do jaké míry je podnik financován vlastními prostředky ve srovnání s externím financováním.

Pozitivní vývoj vykazuje rovněž ukazatel kapitálové struktury vyjádřený poměrem vlastního kapitálu k celkovým závazkům, který k 31. 12. 2025 dosáhl 17,14 %. Tento ukazatel, běžně sledovaný finančními trhy, indikuje postupné posilování kapitálové pozice Skupiny.

Míra zadlužení představuje jeden ze základních ukazatelů finanční analýzy podniku a vyjadřuje, jaká část aktiv firmy je financována cizími zdroji. Tento ukazatel poskytuje důležitou informaci o finanční struktuře podniku a jeho závislosti na externím financování.

Růst aktiv Skupiny se ve srovnání s předchozím obdobím zpomalil z 14,6 % na 3,7 %, což odráží postupnou stabilizaci investiční aktivity a přechod do fáze konsolidace a efektivnější správy stávajícího portfolia. Současně došlo k meziročnímu zpomalení růstu externích závazků, zejména dluhopisového financování, z 28,17 % na 1,73 %, což indikuje aktivní řízení zadluženosti a částečný proces deleveragingu Skupiny. Prezentované snížení závazků z emitovaných dluhopisů je přitom jedním z cílů Skupiny.

Tento vývoj se pozitivně promítá do kapitálové struktury Skupiny, kdy dochází k posilování podílu vlastního kapitálu na financování aktiv a ke zlepšování ukazatelů finanční stability, zejména Equity ratio a míry zadluženosti. Kombinace

mírnějšího růstu aktiv a snižování závazků tak přispívá k vyšší finanční odolnosti Skupiny a vytváří solidní základ pro její dlouhodobě udržitelný růst.

5.14 Emitované dluhopisy (IFRS 9)

Emitované dluhopisy představují klíčový zdroj financování Skupiny a jsou využívány napříč všemi jejími hlavními podnikatelskými aktivitami. Dluhopisy jsou denominovány převážně v českých korunách (CZK), v menší míře rovněž v eurech (EUR), čímž Skupina částečně diverzifikuje své měnové expozice.

Závazky z titulu emitovaných dluhopisů jsou v souladu s IFRS vykazovány v konsolidovaném výkazu o finanční situaci (rozvaze) v členění na dlouhodobé a krátkodobé podle doby splatnosti, přičemž krátkodobá část představuje závazky splatné do 12 měsíců od rozvahového dne. Toto členění umožňuje transparentní prezentaci splatnostního profilu dluhového financování Skupiny.

Z hlediska účetního zachycení jsou emitované dluhopisy klasifikovány jako finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě (amortized cost) v souladu s IFRS 9. Při prvotním zachycení jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně jsou oceňovány pomocí metody efektivní úrokové míry (EIR), přičemž úrokové náklady jsou vykazovány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Skupina je v souvislosti s dluhopisovým financováním vystavena zejména úrokovému riziku, riziku likvidity a riziku refinancování. Úrokové riziko souvisí především s případnou variabilní úrokovou expozicí a vývojem tržních sazeb. Riziko likvidity je řízeno prostřednictvím průběžného monitoringu cash flow a splatnostní struktury závazků tak, aby Skupina byla schopna dostát svým závazkům v době jejich splatnosti. Riziko refinancování je mitigováno diverzifikací investorské báze, aktivním řízením splatnostního profilu dluhopisů a přístupem Skupiny na kapitálové trhy.

Celkově dluhopisové financování představuje flexibilní a efektivní nástroj, který Skupině umožňuje financovat růstové aktivity při zachování kontrolované úrovně zadluženosti a vyvážené kapitálové struktury.

Emitované dluhopisy (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Dlouhodobě splatná část (nad 12 měsíců)	5.540.752	5.166.400
Krátkodobě splatná část (do 12 měsíců)	1.134.920	1.306.089
Celkem	6.675.672	6.472.489

Emitované dluhopisy dle měn (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Dlouhodobě splatná část (nad 12 měsíců)	5.540.752	5.166.400
v měně CZK	5.316.515	4.835.513
v měně EUR	224.237	330.886
Krátkodobě splatná část (do 12 měsíců)	1.134.920	1.306.089
v měně CZK	1.134.920	1.306.089
Celkem	6.675.672	6.472.489

Emitent	Emise dluhopisů	Rok emise	Rok expirace	Kupón	Závazky z jistiny upsaných dluhopisů 31.12.2025
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.22 - 2022 - 2029, 8 %	2022	2029	8,00%	6.900.000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	34.772.324
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.22 - 2022 - 2029, 6 %	2022	2029	6,00%	8.567.000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.23 - 2023 - 2028, 8 %	2023	2028	8,00%	86.754.185
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 III.22 - 2022 - 2027, 5 %	2022	2027	5,00%	3.550.000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 IV.22 - 2022 - 2027, 6,5 %	2022	2027	6,50%	11.350.000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 V.22 - 2022 - 2027, 8 %	2022	2027	8,00%	150.000.000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VI.22 - 2022 - 2027, 8,5 %	2022	2029	8,50%	179.731.882
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VII.22 - 2022 - 2027, 8 %	2022	2027	8,00%	100.000.000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 I.23 - 2023 - 2028, 8 %	2023	2028	8,00%	149.150.000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 II.23 - 2023 - 2030, 8,5 %	2023	2030	8,50%	111.530.000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 III.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	3.080.279
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 IV.23 - 2023 - 2030, 8,5 %	2023	2030	8,50%	89.566.651
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 V.23 - 2023 - 2028, 8 %	2023	2028	8,00%	66.806.463
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VI.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	14.719.843
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.		2023	2028	8,00%	71.700.000

	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VII.23 - 2023 - 2028, 8 %				
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Czech Home Capital I.23 - 2023 - 2027, 8 %	2023	2027	8,00%	132.687.684
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG EU Retail I.24 - 2024 - 2029, 8,95 %	2024	2029	8,95%	137.028.563
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 I.23 - 2023 - 2028, 8,95 %	2023	2028	8,95%	292.500.000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 II.23 - 2023 - 2028, 8,95 % EUR	2023	2028	8,95%	31.518.500
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 III.23 - 2023 - 2029, 8,95 %	2023	2029	8,95%	200.000.000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 IV.23 - 2023 - 2029, 8,95 % EUR	2023	2029	8,95%	19.948.131
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 I.23 - 2023 - 2028, 8 %	2023	2028	8,00%	165.902.424
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 II.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	16.544.061
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 I. 24 - 2024-2029, 8 %	2024	2029	8,00%	52.985.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 II. 24 - 2024-2029, 8 % EUR	2024	2029	8,00%	24.245.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 III. 24 - 2024-2027, 7,75 %	2024	2027	7,75%	150.853.060
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 IV. 24 - 2024-2031, 8,5 %	2024	2031	8,50%	97.160.600
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 IX.24 - 2024-2027, 7,75 % EUR	2024	2027	7,75%	63.037.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 V. 24 - 2024 - 2029, 8 %	2024	2029	8,00%	49.850.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VI.24 - 2024-2031, 8,5 %	2024	2031	8,50%	49.670.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.		2024	2029	8,00%	79.330.000

	DRFG Bond 2024 VII.24 - 2024 - 2029, 8 %				
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VIII.24 - 2024-2031, 8,5 %	2024	2031	8,50%	49.350.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 X. 24 - 2024 - 2029, 8 %	2024	2029	8,00%	48.210.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XI.24 - 2024 - 2029, 7 %	2024	2029	7,00%	200.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XII.24 - 2024 - 2029, 7 % EUR	2024	2029	7,00%	8.002.062
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XIV.24 - 2024 - 2029, 7 %	2024	2029	7,00%	49.050.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XV.24 - 2024 - 2031, 7,5 %	2024	2031	7,50%	4.150.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XVII.24 - 2024 - 2027, 6,5 %	2024	2027	6,50%	1.500.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Czech Home Capital I.24 - 2024 - 2029, 8 %	2024	2029	8,00%	49.816.479
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Czech Home Capital II.24 - 2024 - 2029, 7 %	2024	2029	7,00%	80.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail II. 24 - 2024-2029, 8,75 %	2024	2029	8,75%	209.400.422
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail III. 24 - 2024-2029, 8,75 %	2024	2029	8,75%	109.860.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail IV. 24 - 2024 - 2029, 7,95 %	2024	2029	7,95%	37.780.000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG TELCO I.24 - 2024 - 2029, 8 %	2024	2029	8,00%	50.874.995
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG TELCO II.24 - 2024 - 2029, 7 %	2024	2029	7,00%	5.535.000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond I.22 - 2022 - 2029, 6%	2022	2029	6,00%	50.000.000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond II.21 - 2021 - 2026, 5 %	2021	2026	5,00%	27.250.000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.21 - 2021 - 2028, 6 %	2021	2028	6,00%	112.050.000

DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.22 - 2022 - 2027, 5 %	2022	2027	5,00%	3.250.000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond IV.22 - 2022 - 2029, 6 %	2022	2029	6,00%	30.110.000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond V.21 - 2021 - 2026, 5 %	2021	2026	5,00%	24.350.000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond VI.21 - 2021 - 2028, 6 %	2021	2028	6,00%	150.000.000
DRFG Financial Management a.s.	DRFG FM II.20, 2020-2027, 6,0%	2020	2027	6,00%	123.650.000
DRFG IG Corporate Bonds	DLP - DRFG CB XI.25 - 2025 - 2030	2025	2030	7,00%	2.950.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB ENERGO IX.25 2025 - 2030	2025	2030	7,00%	25.659.493
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB ENERGO X.25 2025 - 2030	2025	2030	7,00%	30.020.159
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB I.24 - 2024 - 2029, 7 %	2024	2029	7,00%	49.169.318
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB II.24 - 2024 - 2029, 7 %	2024	2029	7,00%	51.800.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB III.24 - 2024 - 2031, 7,5 %	2024	2031	7,50%	49.838.801
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB IV.24 - 2024 - 2031, 7,5 %	2024	2031	7,50%	19.770.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO VI.25 - 2025-2030	2025	2030	7,00%	49.949.030
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO VII.25 - 2025-2030 EUR	2.025	2030	7,00%	41.153.463
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO XIII.25 - 2025 - 2030	2025	2030	7,00%	14.380.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB V.25 - 2025-2028	2.025	2028	6,50%	48.586.439
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB VIII.25 - 2025 - 2032	2025	2032	7,50%	49.136.533
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XII.25 - 2025 - 2028	2.025	2028	6,50%	4.121.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XIV.25 - 2025 - 2028	2025	2028	7,00%	50.000.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XIX.25 - 2025 - 2030 EUR	2025	2030	8,00%	2.424.500
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XV.25 - 2025 - 2028 EUR	2025	2028	7,00%	4.701.106
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVI.25 - 2025 - 2030	2025	2030	7,50%	32.731.000

DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVII.25 - 2025 - 2030 EUR	2025	2030	7,50%	1.188.005
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVIII.25 - 2025 - 2030	2025	2030	8,00%	63.100.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XX.25 - 2025 - 2032	2025	2032	8,00%	50.000.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXI.25 - 2025 - 2032 EUR	2025	2032	8,00%	7.245.861
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXII.25 - 2025 - 2030	2025	2030	7,50%	6.250.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXIII.25 - 2025 - 2032	2025	2032	8,00%	1.700.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXVII.25 - 2025 - 2026	2025	2026	6,00%	70.082.575
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXVIII.25 - 2025 - 2028	2025	2028	7,00%	50.000.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXX.25 - 2025 - 2030	2025	2030	7,50%	45.807.007
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXI.25 - 2025 - 2030 EUR	2025	2030	7,50%	3.564.015
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXII.25 - 2025 - 2032	2025	2032	8,00%	48.960.366
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXIII.25 - 2025 - 2032 EUR	2025	2032	8,00%	2.616.036
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXIV.25 - 2025 - 2030	2025	2030	7,50%	9.300.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXIX.25 - 2025 - 2029	2025	2029	7,00%	300.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXV.25 - 2025 - 2032	2025	2032	8,00%	9.650.000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXVI.25 - 2025 - 2029	2025	2029	7,00%	24.273.432
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXVII.25 - 2025 - 2033	2025	2033	8,00%	7.439.706
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXVIII.25 - 2025 - 2030	2025	2030	7,50%	2.195.000
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DLP - vydané dluhopisy - krátkodobé	2025	2026	6,50%	10.498.448
DRFG Real Estate s.r.o.	DLP - DRFG Real Estate II.25 - 2025-2026	2025	2026	5,00%	155.000.000
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM II.20 - 2020 - 2027, 6,0 %	2020	2027	6,00%	158.200.000
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM V.20 - 2020 - 2027, 6 %	2020	2027	6,00%	135.150.000
DRFG Invest Management a.s.		2021	2026	5,00%	7.700.000

	DLUHOPISY DRFG IM VII.21 - 2021 - 2026, 5 %				
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM VIII.21 - 2021 - 2028, 6%	2021	2028	6,00%	75.400.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG I.23 - 2023-2028, 9 %	2023	2028	9,00%	40.100.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG II. 21 - 2021-2026, 6,5 %	2021	2026	6,50%	36.100.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG II.22 - 2022-2027, 6,5 %	2022	2027	6,50%	68.700.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG III. 20 - 2020-2027, 7,0 %	2020	2027	7,00%	66.000.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG IV. 21 - 2021-2026, 6,5 %	2021	2026	6,50%	38.400.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG VII. 2015-2018	2015	2018	6,50%	300.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG VII. 21 - 2021-2026, 6,5 %	2021	2026	6,50%	52.900.000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG XVII. 2016-2018	2016	2018	5,00%	300.000
DRFG Investment Group a.s.	DRFG III. 19, 2019-2026, 7,5%	2019	2026	7,50%	113.600.000
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate III. 19, 2019-2026, 6,5%	2019	2026	6,50%	217.650.000
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VI. 19, 2019-2026, 6,0%	2019	2026	6,00%	110.300.000
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VIII. 19, 2019-2026, 6,0%	2019	2026	6,00%	255.900.000
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G II.21 - 2021 - 2026, 5 %	2021	2026	5,00%	93.300.000
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G III.21 - 2021 - 2026, 5 %	2021	2026	5,00%	900.000
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco VII. 19, 2019-2026, 6,5%	2019	2026	6,50%	57.800.000
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.21 - 2021 - 2026, 5 %	2021	2026	5,00%	43.600.000
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.22 - 2022 - 2027, 5%	2022	2027	5,00%	8.720.000

Vedení Skupiny současně usiluje o postupnou optimalizaci struktury financování, zejména o zvýšení podílu bankovního financování na celkových závazcích, jelikož jeho nákladovost je obecně nižší ve srovnání s dluhopisovým financováním. Tento přístup přispívá ke snižování celkových nákladů na kapitál a k dlouhodobé finanční udržitelnosti Skupiny.

5.15 Bankovní úvěry (IFRS 9)

Bankovní úvěry a (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2024	Stav k 31. 12. 2025
Dlouhodobě splatná část (nad 12 měsíců)	136.168	157.924
Krátkodobě splatná část (do 12 měsíců)	286.365	208.345
Celkem	422.533	366.269

Měna	Úroková sazba p.a.	Datum konečné splatnosti	Účel	Stav k 31.12.2025 v CZK
EUR	2,8 % + 3M EURIBOR	28.04.2028	Investice	8.641
EUR	2,3 % + 1M EURIBOR	31.12.2043	Investice	18.242
EUR	2,55 % + 1M EURIBOR	31/05/2026	Provoz	21.756
CZK	2,7 % + 1M PRIBOR	09.04.2026	Investice	2.759
CZK	3,00 % + 1M PRIBOR	30.06.2029	Investice	105.000
EUR	2,05 % + 1M EURIBOR	09/01/2026	Provoz	174.564
CHF	2,09 %	07/04/2027	Provoz	26.041
CHF	1,98 %	08/12/2026	Provoz	9.267
Celkem				366.269

Bankovní úvěry Skupina dlouhodobě využívá k financování investičních aktivit i běžného provozu (např. v rámci subholdingu Suntel Group), přičemž jejich podíl na celkovém financování je ve srovnání s emitovanými dluhopisy dosud nižší. Strategickým cílem Skupiny je však postupné navyšování podílu bankovního financování, a to zejména s ohledem na jeho nižší nákladovost.

K datu 31. 12. 2025, ani k datu schválení této konsolidované účetní závěrky, Skupina neporušila žádné finanční ani nefinanční závazky (kovenanty) vyplývající z uzavřených úvěrových smluv. Skupina tak není vystavena riziku zesplatnění těchto závazků.

Skupina využívá úvěrové zdroje od renomovaných tuzemských i zahraničních bank, čímž zajišťuje diverzifikaci svých zdrojů financování. Přehled hlavních bankovních úvěrů k 31. 12. 2025 včetně jejich základních podmínek je uveden v následující tabulce. Provozní financování je zpravidla poskytováno formou revolvingových úvěrů, které umožňují flexibilní čerpání a pravidelnou obnovu financování v závislosti na aktuálních potřebách Skupiny.

5.16 Obchodní a jiné závazky (IFRS 9)

Obchodní a ostatní závazky (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Obchodní a ostatní závazky – dlouhodobá část	229.775	100.583
Obchodní a ostatní závazky – krátkodobá část	728.779	771.543
Celkem	958.554	872.127

Obchodní a jiné závazky představují významnou položku konsolidovaného výkazu o finanční situaci a jsou členěny na dlouhodobé a krátkodobé podle jejich splatnosti. Tato položka zahrnuje zejména obchodní závazky, závazky vůči zaměstnancům, závazky vůči státu, přijaté zápůjčky, ostatní závazky zahrnující rovněž dohadné položky a položky časového rozlišení a dále rezervy.

Z pohledu účetního zachycení jsou obchodní a jiné závazky klasifikovány jako finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě (amortized cost).

5.17 Přijaté zápůjčky (IFRS 9)

Přijaté zápůjčky (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Celkem dlouhodobé přijaté zápůjčky	113.645	414.441
Celkem krátkodobé přijaté zápůjčky	161.796	123.348
Celkem	275.441	537.789

Přijaté zápůjčky a směnky představují doplňkový zdroj financování Skupiny. Tyto zápůjčky jsou úročené a jsou převážně poskytovány externími subjekty mimo skupinu propojených osob. Slouží především k financování konkrétních projektů a umožňují Skupině flexibilně reagovat na aktuální potřeby financování.

V souvislosti s těmito závazky je Skupina vystavena zejména riziku likvidity, které je řízeno prostřednictvím průběžného monitoringu peněžních toků a struktury splatnosti závazků. Skupina udržuje dostatečnou úroveň peněžních prostředků a nevyčerpaných úvěrových linek, aby byla schopna dostát svým závazkům v době jejich splatnosti. Současně je řízeno i úrokové riziko vyplývající z úročených závazků, zejména prostřednictvím diverzifikace zdrojů financování a struktury úrokových sazeb.

5.18 Ostatní závazky a jiné cizí zdroje

Obchodní a ostatní závazky (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Závazky vůči zaměstnancům (IAS 19)	15.928	14.973
Závazky vůči státu (IAS 12)	39.919	77.984
Rezervy (IAS 37)	29.982	25.776
Celkem	85.829	118.734

Krátkodobé zaměstnanecké požitky jsou v souladu s IAS 19 vykazovány jako náklad v období, ve kterém zaměstnanci poskytují související služby. Tyto požitky jsou oceňovány v neoddiskontované výši částek, které má Skupina uhradit, a jsou vykázány jako závazek, pokud existuje současná povinnost z titulu již poskytnuté práce.

Součástí hodnoty rezerv jsou i bonusy a prémie vykazované v souladu s IAS 19 jako náklad v období, ve kterém zaměstnanci poskytli související služby. Závazek z titulu bonusů byl vykázán na základě současné právní a konstruktivní povinnosti plnění a je pravděpodobné, že dojde k odtoku ekonomických užitků.

5.19 Rezervy (IAS 37)

Rezervy (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Rezervy – dlouhodobá část	21.867	17.987
Rezervy – krátkodobá část	8.115	7.790
Celkem	29.982	25.776

Skupina vytváří rezervy na základě minulých událostí, které zakládají současný závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout a jehož vypořádání se očekává s vysokou pravděpodobností v budoucích účetních obdobích. Rezervy jsou vykazovány v souladu s IAS 37 a oceňovány jako nejlepší odhad výdajů nezbytných k vypořádání těchto závazků.

Skupina tvoří rezervy na daň a výkonnostní a manažerské odměny, které jsou navázány na plnění stanovených cílů nebo dosažené hospodářské výsledky. Tyto odměny jsou zpravidla vypláceny až po jejich vyhodnocení v následujících účetních obdobích, přičemž odpovídající náklad je časově rozlišen prostřednictvím tvorby rezervy v období, za které vznikl.

Celkový objem rezerv je ve vztahu k celkovým závazkům Skupiny nevýznamný a k 31. 12. 2025 činí přibližně 0,43 %, což indikuje, že potenciální závazky s nejistým časováním či výší nepředstavují pro Skupinu významné finanční riziko.

5.20 Tržby/provozní výnosy (IFRS 15)

Tržby z produkčních činností a prodeje majetkových účastí

Tržby z provozní činnosti v tis. Kč	2024	2025
Tržby z prodeje výrobků a služeb	2.288.415	2.572.811
Tržby ze smluv se zákazníky	1.608.855	1.808.798
Tržby z prodeje zboží	25.345	34.138
Výnosy z prodeje majetkových účastí	1.321.413	1.141.086
Celkem	3.635.173	3.748.036

Provozní výnosy představují klíčový zdroj příjmů Skupiny a odrážejí ekonomickou výkonnost jejích hlavních podnikatelských aktivit. Jejich struktura je tvořena zejména výnosy z realizace projektů, poskytovaných služeb a dalších činností, které spadají do běžného provozu Skupiny. Výše a dynamika provozních výnosů jsou ovlivněny zejména objemem realizovaných transakcí, fází investičního cyklu jednotlivých projektů a aktuálními tržními podmínkami v segmentech, ve kterých Skupina působí.

Provozní výnosy mohou zahrnovat jak opakující se složky, které přispívají ke stabilitě příjmů, tak jednorázové výnosy související například s realizací investic nebo prodejem aktiv. Jejich vývoj je proto nutné posuzovat v kontextu obchodního modelu Skupiny a struktury jejích aktivit. Celkově provozní výnosy poskytují důležitý pohled na schopnost Skupiny generovat hodnotu ze své core business činnosti a představují základ pro tvorbu provozního zisku a cash flow.

Zisky/ztráty z prodeje majetkových účastí Skupiny

Zisk/Ztráty z prodeje majetkových účastí	2024	2025
Výnosy z prodeje majetkových účastí	1.321.413	1.141.086
Účetní hodnota majetkových účastí k datu prodeje	-219.509	-156.366
Celkem	1.101.904	984.721

Součástí provozního výsledku hospodaření jsou i výnosy a zisky z prodeje majetkových účastí, jelikož realizace projektů prostřednictvím prodeje majetkových podílů představuje dlouhodobě jednu z klíčových podnikatelských aktivit Skupiny. V rámci této činnosti Skupina generuje významnou část výnosů a zisků. V účetním období roku 2025 byly realizovány prodeje jak nekonsolidovaných majetkových účastí, tak i částečné divestice vybraných dceřiných společností.

Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy/náklady	2024	2025
Ostatní provozní výnosy	55.665	92.773
Ostatní provozní náklady	-79.948	-92.314
Ostatní provozní výsledek hospodaření	-24.283	460

Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady zahrnují zejména transakce související s prodejem ostatního majetku, pojistnými plněními a postoupením pohledávek a dalšími provozními aktivitami. Tyto položky zahrnují jak opakující se, tak jednorázové operace, které nejsou přímo součástí hlavních výnosových aktivit Skupiny, avšak tvoří standardní součást jejího provozního hospodaření.

5.21 Změna reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření (IAS 40, IFRS 9)

Změny hodnoty aktiv v účetním období (v tis. Kč)	2024	2025
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí (+/-)	84.914	295.183
Změna reálné hodnoty majetkových účastí (+/-) (IFRS 9)	0	2.247
Celkem	84.914	297.430

K nárůstu hodnoty aktiv Skupiny přispělo zejména přecenění investic do nemovitostí oceňovaných reálnou hodnotou v souladu s IAS 40 Investice do nemovitostí.

Reálná hodnota těchto aktiv je ve většině případů stanovena na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty dle IFRS 13, přičemž ocenění vychází primárně z externích znaleckých posudků renomovaných oceňovacích společností a je případně podpořeno interními odhady vedení Skupiny. V případech, kdy existuje dostatečně aktivní trh a srovnatelné transakce, může být reálná hodnota určena také na úrovni 2.

Majetkové účasti jsou oceňovány na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty, neboť se jedná o individuálně specifická aktiva, pro která neexistuje aktivní trh. Ocenění je založeno na odborných posudcích.

5.22 Znehodnocení finančních a nefinančních aktiv (IFRS 9, IAS 2)

Znehodnocení aktiv v účetním období (v tis. Kč)	2024	2025
Snížení hodnoty finančních aktiv (-/+) (IFRS 9)	-28.254	-55.054
Snížení hodnoty nefinančních aktiv (-/+) (IAS 2)	-293.703	-101.459
Celkem	-321.956	-156.512

Snížení hodnoty nefinančních aktiv souvisí převážně s poklesem čisté realizovatelné hodnoty nedokončené výroby (developerského projektu) ve společnosti Green Resort Kunětická hora s.r.o. a zásob ve společnosti DRFG Real Estate s.r.o., vykázaným v souladu s IAS 2. V důsledku oslabení poptávky na realitním trhu vedení Skupiny přehodnotilo očekávané budoucí ekonomické užítky spojené s těmito aktivy a v souladu s principem opatrnosti zaúčtovalo opravné položky na úroveň jejich čisté realizovatelné hodnoty.

Snížení hodnoty finančních aktiv ve výši 55 054 tis. Kč souvisí zejména se znehodnocením pohledávek, které reflektuje zhoršení úvěrového rizika vybraných dlužníků, především v souvislosti s odpisem pohledávek vůči společnosti DMG s.r.o.

Znehodnocení bylo stanoveno na základě modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL) v souladu s IFRS 9 Finanční nástroje. Pohledávky jsou klasifikovány převážně ve fázi 3 (úvěrově znehodnocené), v menší míře pak ve fázi 1. Znehodnocení představuje tvorbu opravných položek k pohledávkám se zvýšeným kreditním rizikem, resp. již úvěrově znehodnoceným pohledávkám.

K zařazení pohledávek do fáze 3 dochází v okamžiku, kdy existuje objektivní důkaz o jejich úvěrovém znehodnocení, například významné finanční potíže dlužníka, prodlení se splácením nebo pravděpodobnost úpadku či zahájení insolvenčního řízení.

5.23 Osobní náklady a zaměstnanecké benefity (IAS 19)

Osobní náklady (v tis. Kč)	2024	2025
Hrubé mzdy	529.253	555.574
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	106.976	116.961
Ostatní osobní náklady	29.478	31.901
Celkem	665.707	704.436

Závazky a náklady z titulu hrubých mezd jsou zachyceny v účetním období, ve kterém zaměstnanci poskytují Skupině své pracovní služby, za něž jim náleží mzda a související zaměstnanecké požitky. Tyto závazky a náklady jsou účtovány průběžně na akruální bázi, zpravidla v měsíční frekvenci, v souladu s principem věcné a časové souvislosti nákladů.

Součástí personálních nákladů jsou kromě základních mezd rovněž zaměstnanecké benefity, jako je příspěvek na stravování, podpora sportovních aktivit a další obdobné plnění. Dále zahrnují nenárokové odměny poskytované managementu a zaměstnancům, které jsou navázány na plnění stanovených cílů nebo dosažené hospodářské výsledky. Tyto náklady rovněž zahrnují povinné odvody zaměstnavatele na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění, které jsou vypočteny z hrubých mezd v souladu s platnou legislativou.

5.24 Nakoupené služby a dodávky

Nakoupené služby (v tis. Kč)	2024	2025
Nakupované subdodávky a přijatá dodavatelská plnění	1.257.103	1.291.118
Opravy a udržování	13.361	15.623
Cestovné	5.603	6.552
Ekonomické poradenství, právní a auditorské služby	24.926	42.820
Služby telekomunikací	6.778	9.261
Marketing a PR	33.582	39.268
Ostatní služby	159.755	171.796
Celkem	1.501.109	1.576.439

Dlouhodobě klíčovou položkou nakupovaných externích služeb představují subdodávky a přijatá dodavatelská plnění.

Významný podíl těchto nákladů na celkových provozních nákladech je dán charakterem podnikání Skupiny, zejména v rámci subholdingu Suntel Group, kde jsou pro realizaci investičních projektů v oblasti telekomunikační infrastruktury ve velkém rozsahu využíváni externí subdodavatelé a spolupracovníci. Obdobná struktura nákladů je patrná rovněž v segmentu finančních služeb v rámci subholdingu DRFG Finance. Vyšší objem nakupovaných externích služeb je tak v těchto odvětvích standardní a odráží projektový a kapacitně flexibilní model řízení činností Skupiny.

5.25 Nákladová spotřeba

Spotřeba materiálu, zboží a energií (v tis. Kč)	2024	2025
Spotřeba materiálu a energií	212.394	257.132
Spotřeba zboží	16.734	21.987
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-77.624	25.008
Aktivace zásob a DHM (-)	-9.500	-1.794
Celkem	142.004	302.334

Celková výše nákladové spotřeby za období 2025, včetně vlivu změny stavu zásob vlastní činnosti, odpovídá standardní úrovni vzhledem k charakteru a rozsahu činností Skupiny.

Vykázaná výše spotřeby je současně ovlivněna vyšším objemem nedokončené výroby v rámci společností subholdingu Suntel Group, zejména v oblasti telekomunikačních projektů. Tyto rozpracované zakázky budou postupně dokončovány v následujícím období a jejich realizace se projeví ve výnosech a výsledku hospodaření Skupiny v roce 2026.

5.26 Finanční výnosy (IFRS 9)

Finanční výnosy (v tis. Kč)	2024	2025
Výnosové úroky CELKEM	178.061	94.368
Výnosové úroky z dluhových nástrojů spřízněných osob a půjček těmto osobám	150.291	71.676
Výnosové úroky z dluhových nástrojů externích osob a půjček těmto věřitelům	27.769	22.692
Ostatní finanční výnosy	43.255	96.100
z toho kursové zisky	35.340	78.515
z toho jiné finanční výnosy	7.915	17.585
Celkem Finanční výnosy	221.315	190.468

Výnosové úroky (v tis. Kč)	2024	2025
Výnosové úroky z dluhových nástrojů spřízněných osob a půjček těmto osobám	150.291	71.676
Výnosové úroky z dluhových nástrojů externích osob a půjček těmto věřitelům	27.769	22.692
Celkem Výnosové úroky	178.061	94.368

Úrokové výnosy zahrnují zejména výnosy z poskytnutých zápůjček a dále alokaci diskontu u dlouhodobých neúročených pohledávek. Tento diskont je postupně rozpouštěn do úrokových výnosů od okamžiku prvotního vykázání pohledávky do data její splatnosti v souladu s metodou efektivní úrokové míry dle IFRS 9.

V průběhu účetního období 2025 Skupina nevykázala rovněž dividendové výnosy z nekonsolidovaných majetkových účastí, v souladu s IFRS 9, resp. IAS 28 (v závislosti na charakteru investice).

U konsolidovaných společností, které realizují významný objem transakcí v cizích měnách, zejména v rámci odběratelsko-dodavatelských vztahů, jsou kurzové zisky a ztráty vykazovány na netto bázi. Tento přístup je v souladu s IAS 21, přičemž prezentace na netto bázi věrněji odráží ekonomickou podstatu transakcí, pokud kurzové zisky a ztráty vznikají z obdobných transakcí a jsou řízeny společně. Zároveň tento přístup omezuje vliv objemově významných, avšak vzájemně se kompenzujících kurzových pohybů.

5.27 Finanční náklady (IFRS 9)

Nákladové úroky a jiné obdobné náklady financování (v tis. Kč)	2024	2025
Nákladové úroky celkem	531.424	732.389
Jiné obdobné náklady financování	173.816	73.271
Celkem	705.241	805.660

Finanční náklady (v tis. Kč)	2024	2025
Nákladové úroky a jiné obdobné náklady financování	705.241	805.660
Ostatní finanční náklady	19.742	33.824
z toho kursové ztráty	14.778	25.319
z toho bankovní poplatky	3.054	5.232
z toho jiné Finanční náklady	1.910	3.273
Celkem Finanční náklady	724.983	839.484

Klíčovou položkou finančních nákladů za období 2025 jsou nákladové úroky a ostatní náklady spojené s financováním. Tyto náklady zahrnují zejména úroky z přijatých finančních závazků a dále časové rozlišení souvisejících transakčních nákladů a provizí, které jsou alokovány do výsledku hospodaření po dobu trvání financování v návaznosti na zůstatek nesplaceného závazku.

Úrokové náklady související s úročenými cizími zdroji jsou vykazovány ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry dle IFRS 9. V případě emitovaných dluhopisů a bankovních úvěrů s pravidelnými úrokovými platbami je efektivní úroková míra smluvní úrokovou mírou na akruální bázi.

Součástí finančních nákladů jsou rovněž úrokové náklady vyplývající z leasingových vztahů vykazovaných v souladu s IFRS 16, které představují úrokovou složku závazků z leasingu a jsou účtovány do nákladů po dobu trvání leasingových smluv.

5.28 Daně ze zisku (IAS 12)

Daně ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření a vykázaná ve Výkazu o finanční situaci

Celková daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření (v tis. Kč)	2024	2025
Splatný daňový náklad za běžné období	21.446	14.136
Odložený daňový náklad (+) / výnos (-)	6.997	2
Celkový daňový náklad účetního období	28.444	14.138

Splatný a odložený daňový závazek/pohledávka v rozvaze (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Daňové závazky – splatná daň z příjmů	14.048	15.309
Odložený daňový závazek	39.649	42.764
Odložená daňová pohledávka	-4.255	-17.943
Celkem daňový závazek (kompenzovaně) v tis. Kč	49.442	40.130

Sesouhlasení daně z příjmů – efektivní daňová sazba (v tis. Kč/%)	2024	2025
Výsledek hospodaření před zdaněním	256.498	377.350
Zákonná daňová sazba ČR pro dané období	21,00 %	21,00 %
Daňový dopad kalkulovaný z výsledku hospodaření	53.865	79.243
Dopady položek osvobozených od daně z příjmů	-185.723	-373.000
Dopad připočitatelných a odčitatelných položek	154.158	309.606
Dopad sazeb daně jiných jurisdikcí	-853	-1.714
Celkový daňový náklad splatné daně vykázaný ve Výsledku hospodaření	21.446	14.136
Celkový daňový náklad splatné daně pro dané období	21.446	14.136
Efektivní daňová sazba pro dané období	8,36 %	3,75 %

Stanovení celkového daňového nákladu (splatné i odložené daně) v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku hospodaření a ve výkazu o finanční situaci vychází z agregace daňových pozic jednotlivých konsolidovaných společností. Tento přístup je doplněn o dopady odložené daně identifikované v souvislosti s konverzí lokálních účetních závěrek do IFRS/IAS k 31.12.2025.

Celkový daňový náklad vykázaný za období 2025 je tvořen splatnou a odloženou daní, přičemž žádná jeho část není alokována do ostatního úplného výsledku hospodaření. Veškeré daňové dopady jsou tak zachyceny ve výsledku hospodaření běžného období.

Splatné daňové závazky vykázané ve výkazu o finanční situaci činily k 31. 12. 2025 celkem 15.309 tis. Kč. Jejich výše je nižší než daňový náklad běžného období, což odráží skutečnost, že závazky jsou vykazovány v netto výši po zohlednění zaplacených záloh na daň z příjmů, které jsou zúčtovatelné v rámci ročního daňového přiznání. Celková daňová pozice Skupiny dále zahrnuje odložené daňové pohledávky a závazky vyplývající z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

Sesouhlasení efektivní daňové sazby s nominální sazbou daně z příjmů odráží zejména vliv položek osvobozených od daně, především výnosů z prodeje majetkových účastí, které jsou v souladu s českou daňovou legislativou a příslušnými předpisy EU od daně osvobozeny. Naopak připočitatelné položky, které zvyšují daňovou povinnost, zahrnují zejména nákladové úroky spojené s financováním investic do majetkových účastí, jež nejsou daňově uznatelné, a další daňově neúčinné náklady běžného účetního období.

Odložená daň ve výkazu o finanční situaci

Změny v odložené dani v tis. Kč	2024	2025
Zvýšení (+) / Snížení (-) odloženého daňového závazku	37.782	3.115
Snížení (+) / Zvýšení (-) (+) / pohledávky	-3.628	-13.688
Stav odloženého daňového závazku	39.649	42.764
Stav odložené daňové pohledávky	-4.255	-17.943

Odložená daň je stanovena metodou závazkového rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány rozdíly mezi účetními a daňovými hodnotami jednotlivých aktiv a závazků. Tyto dočasné rozdíly jsou následně násobeny příslušnou daňovou sazbou k určení odložené daňové pohledávky nebo závazku.

Odložený daňový závazek vzniká zejména v důsledku dočasných rozdílů vyplývajících z odlišností mezi účetními a daňovými odpisy dlouhodobého majetku (typicky v případech, kdy daňové odpisy předcházejí účetním), dále z dočasně daňově neuznatelných nákladů (např. opravné položky či smluvní sankce) a z přecenění aktiv na reálnou hodnotu k datu vzniku Skupiny (1. 7. 2023) a jeho následných změn k rozvahovému dni 31.12.2025.

Naopak odložená daňová pohledávka vzniká zejména z uplatnitelných daňových ztrát, z dočasných rozdílů mezi účetními a daňovými odpisy (v případech, kdy účetní odpisy předcházejí daňovým), z dočasně nezdaněných výnosů či z přecenění aktiv na reálnou hodnotu, pokud vede ke snížení jejich ocenění. Odložená daňová pohledávka může rovněž vzniknout v souvislosti s budoucí daňovou uznatelností některých nákladů.

S ohledem na relativně krátkou dobu existence Skupiny uplatňuje vedení konzervativní přístup k vykazování odložených daňových pohledávek, zejména v případech souvisejících s přeceněním dlouhodobých aktiv k datu vzniku Skupiny a s historickými daňovými ztrátami. Tyto pohledávky jsou uznávány pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné jejich budoucí využití. Výše odložených daňových aktiv a závazků je pravidelně přehodnocována, přičemž při sestavení konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2025 došlo k jejich aktualizaci na základě nových skutečností, zejména aktuálních ocenění aktiv a revidovaných očekávání budoucích zdanitelných zisků. Obdobný postup bude aplikován i v následujících účetních obdobích.

Dopady odložené daně do výkazu o finanční situaci a výkazu o úplném výsledku hospodaření odrážejí změny v těchto dočasných rozdílech a představují významnou součást celkové daňové pozice Skupiny.

5.29 Odměna statutárního auditora (IAS 1)

V souvislosti s ověřením této konsolidované účetní závěrky náleží statutárnímu auditorovi, společnosti NEXIA AP a.s., odměna v celkové výši 1.190 tis. Kč bez DPH. Auditor souběžně provedl ověření individuálních účetních závěrek českých konsolidovaných dceřiných společností sestavených k 31. 12. 2025. V případě zahraničních dceřiných společností vycházel z auditorských zpráv a reportů místních auditorů.

Skupina od statutárního auditora nečerpala žádné nepovolené neauditorské služby.

5.30 Transakce se spřízněnými stranami (IAS 24)

V tis. Kč	Stav k	Pohledávky	Závazky
Spřízněné strany	31. 12. 2024	1.438.958	269.570
Spřízněné strany	31. 12. 2025	1.942.274	572.217

V tis. Kč	Období	Výnosy	Nákupy
Spřízněné strany	2024	1.338.158	1.000
Spřízněné strany	2025	1.552.185	656.172

Spřízněné strany představují subjekty (právnícké i fyzické osoby), které jsou majetkově nebo personálně propojené s mateřskou společností DRFG IG nebo s ostatními konsolidovanými společnostmi. Transakce mezi konsolidovanými společnostmi jsou v rámci konsolidace eliminovány a nejsou proto v této části vykazovány.

Za spřízněné strany jsou považovány zejména subjekty mimo konsolidační celek, které nejsou přímo ani nepřímo ovládány Skupinou ani v nich Skupina nevykonává podstatný vliv, avšak existuje mezi nimi a Skupinou majetkové či personální propojení.

K 31. 12. 2025 vykazuje Skupina vůči spřízněným stranám významné bilanční zůstatky, zejména v podobě poskytnutých zápůjček a souvisejících pohledávek. Současně Skupina v průběhu účetního období 2025 realizovala se spřízněnými stranami obchodní transakce významného objemu, které odpovídají výše popsanému obchodnímu modelu.

Veškeré transakce se spřízněnými stranami jsou realizovány za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku, tj. za podmínek srovnatelných s transakcemi uskutečňovanými mezi nezávislými stranami (arm's length principle), s cílem zajistit ekonomickou vyváženost a oboustranný prospěch z těchto transakcí.

Mezi klíčové spřízněné strany, se kterými Skupina realizuje významné a opakující se transakce, patří zejména:

Nekonsolidované majetkové účasti, kterým Skupina poskytuje úročené krátkodobé i dlouhodobé zápůjčky za účelem financování projektů, zejména v oblasti nemovitostí. Tyto zápůjčky jsou poskytovány za předpokladu dostatečného zajištění hodnotou financovaného aktiva a jejich splacení je obvykle kryto výnosem z realizace projektu nebo převzetím pohledávky novým investorem.

Czech Real Estate Investment Fund (CREIF), zahraniční nemovitostní fond založený Skupinou, který však není Skupinou ovládán ani řízen. Fond je spravován nezávislým profesionálním správcem, který rozhoduje o investicích a podmínkách transakcí.

Czech Development Fund SICAV a.s. (CDFS) a **DRFG Investment Fund SICAV a.s. (DIFS)**, tuzemské fondy kvalifikovaných investorů, které byly Skupinou založeny, avšak nejsou jí kontrolovány. Tyto fondy jsou spravovány nezávislými licencovanými správci a jejich činnost se řídí příslušnou regulací (ZISIF).

DRFG Private Equity a.s., která je plně vlastněnou investiční entitou fondu DIFS a slouží jako investiční platforma pro realizaci jeho investic.

DRFG ASSETS a.s. a **EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.**, které jsou se Skupinou propojeny na personální a částečně majetkové bázi.

6 Řízení finančních rizik (IFRS 9)

Skupina řídí finanční rizika v souladu s příslušnými požadavky mezinárodních standardů účetního výkaznictví, zejména IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování informací a IFRS 9 Finanční nástroje. Cílem řízení finančních rizik je identifikovat, měřit a omezovat nepříznivé dopady těchto rizik na finanční situaci, výkonnost a peněžní toky Skupiny.

Řízení finančních rizik je centralizováno na úrovni Skupiny a vychází z interních směrnic a postupů, které stanovují principy pro používání finančních nástrojů, limity expozic a metody monitorování jednotlivých rizik. Skupina pravidelně vyhodnocuje svou expozici vůči finančním rizikům a přijímá odpovídající opatření k jejich řízení, včetně využívání zajišťovacích (derivátových) nástrojů tam, kde je to považováno za účelné.

V souladu s IFRS Skupina zveřejňuje kvalitativní i kvantitativní informace o jednotlivých typech finančních rizik, jimž je vystavena, včetně popisu používaných politik řízení rizik, úrovně expozice k rozvahovému dni a citlivostních analýz relevantních rizikových faktorů.

Skupina je vystavena zejména následujícím finančním rizikům: a) úvěrovému (kreditnímu) riziku, b) úrokovému riziku, c) riziku likvidity, d) měnovému riziku.

6.1 Kategorie finančních nástrojů podle IFRS 9

Finanční nástroje vykazované Skupinou, z nichž vyplývají výše uvedená finanční rizika, zahrnují zejména:

- obchodní a ostatní pohledávky a závazky,
- poskytnuté a přijaté zápůjčky,
- bankovní vklady,
- emitované dluhopisy,
- bankovní úvěry,
- majetkové účasti držené za účelem obchodování.

Kategorie finančních nástrojů podle IFRS 9 (v tis. Kč)	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	3.839.566	3.391.431
Obchodní a ostatní pohledávky	1.995.398	1.916.095
Poskytnuté zápůjčky	1.366.737	1.162.798
Peněžní prostředky v bankách	477.432	312.538
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření	1.683.319	627.091
Finanční aktiva CELKEM	5.522.885	4.018.521
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	8.042.711	8.248.673
Obchodní závazky a ostatní závazky	669.065	872.127
Přijaté zápůjčky	275.441	537.789
Emitované dluhopisy	6.675.672	6.472.489
Bankovní úvěry	422.533	366.269
Závazky z leasingu	288.162	161.952
Finanční závazky CELKEM	8.330.873	8.410.625

Tyto finanční nástroje jsou klasifikovány a oceňovány v souladu s IFRS 9 buď v kategorii amortizované hodnoty, nebo v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL), v závislosti na jejich smluvních charakteristikách a způsobu, jakým jsou v rámci Skupiny řízeny, přičemž je zohledněno, zda se jedná o dluhové nebo majetkové finanční nástroje.

U dluhových finančních nástrojů je klasifikace určena na základě obchodního modelu Skupiny pro řízení těchto aktiv a charakteru smluvních peněžních toků. Skupina posuzuje, zda smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a úroků z nesplacené jistiny („solely payments of principal and interest“ – SPPI test).

V případě, že jsou splněny podmínky obchodního modelu „držet za účelem inkasa smluvních peněžních toků“ a SPPI test, jsou finanční aktiva oceňována v amortizované hodnotě. V opačném případě jsou oceňována v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

6.2 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana (dlužník) nesplní své smluvní závazky vůči Skupině, což by vedlo ke vzniku finanční ztráty. Tato ztráta je v účetní závěrce vykázána ve formě ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv.

Skupina uplatňuje konzervativní přístup k řízení úvěrového rizika. Poskytnuté zápůjčky a obchodní transakce jsou realizovány pouze s protistranami, u nichž je úvěrové riziko posouzeno jako přijatelné. Skupina průběžně monitoruje kreditní kvalitu svých dlužníků a vyhodnocuje změny v jejich kreditním riziku.

K rozvahovému dni 31. 12. 2025 byla provedena analýza kreditního rizika obchodních pohledávek a pohledávek z poskytnutých zápůjček v souladu s modelem očekávaných úvěrových ztrát (ECL). Ve všech případech, kdy bylo identifikováno zvýšení kreditního rizika, byla vykázána odpovídající ztráta ze snížení hodnoty. Celkové snížení hodnoty pohledávek za účetní období roku 2025 činilo 55.054 tis. Kč a bylo zaúčtováno do výsledku hospodaření.

Skupina hodnotí úvěrové riziko svých pohledávek jako nízké, což dokládá i úroveň inkasa v průběhu roku 2025 a celkový vývoj peněžních toků. Úvěrové riziko bude Skupinou nadále průběžně monitorováno a přehodnocováno nejpozději k dalšímu rozvahovému dni.

Úvěrové riziko související s finančními prostředky uloženými u bank je považováno za nevýznamné, jelikož Skupina ukládá své volné peněžní prostředky výhradně u renomovaných bankovních institucí s vysokou kreditní kvalitou.

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana (dlužník) nesplní své smluvní závazky vůči Skupině, což by vedlo ke vzniku finanční ztráty. Tato ztráta je v účetní závěrce vykázána prostřednictvím ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv v souladu s modelem očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9.

Skupina uplatňuje konzervativní přístup k řízení úvěrového rizika. Obchodní vztahy a poskytování financování jsou realizovány pouze s protistranami, u nichž je úvěrové riziko posouzeno jako přijatelné. Kreditní kvalita dlužníků je průběžně monitorována a změny v jejich rizikovém profilu jsou pravidelně vyhodnocovány.

6.3 Úrokové riziko

Přehled úročených cizích zdrojů k 31.12.2025	Do 1 roku	2-6 let	6+ let	Celkem
Přijaté zápůjčky	123.348	414.441	0	537.789
Bankovní úvěry	208.345	157.924	0	366.269
Dluhopisy – nominální hodnota	1.306.089	4.989.651	176.749	6.472.489
Závazky z leasingu	42.569	119.383	0	161.952
Stav k 31.12.2025	1.680.351	5.681.399	176.749	7.538.498

Přehled úročených cizích zdrojů k 31.12.2024	Do 1 roku	2-6 let	6+ let	Celkem
Přijaté zápůjčky	113.645	161.796	0	275.441
Bankovní úvěry	286.365	136.168	0	422.533
Dluhopisy – nominální hodnota	1.134.920	5.318.841	221.911	6.675.672
Závazky z leasingu	54.978	172.595	60.588	288.162
Stav k 31.12.2024	1.589.908	5.789.401	282.498,617	7.661.808

Skupina dlouhodobě využívá vyšší objem úročených cizích zdrojů. Tyto zdroje jsou tvořeny zejména emitovanými dluhopisy jako hlavním zdrojem financování, dále bankovními úvěry, úročenými zápůjčkami a dlouhodobými leasingovými a nájemními vztahy.

Podrobný přehled emitovaných dluhopisů včetně jejich emisních podmínek je uveden v kapitole 5.13, zatímco detailní přehled bankovních úvěrů včetně jejich smluvních podmínek je obsažen v kapitole 5.14.

Z hlediska ekonomiky Skupiny a její finanční situace je podstatné, že v průběhu roku 2025 pokračoval pokles úrokových sazeb na finančních trzích. Tento vývoj vytváří pro Skupinu, která pracuje s vyšším podílem úročených cizích zdrojů, ve srovnání s rokem 2024 výrazně příznivější podmínky pro její podnikatelskou činnost. V důsledku poklesu ceny peněz dochází ke snižování finančních nákladů a současně ke zvyšování potenciálu pro dosahování vyšších marží a zisků z realizovaných investic.

Positivní vývoj na finančních trzích se projevil rovněž v oblasti refinancování dluhových nástrojů, které dosahují své splatnosti, přičemž nové financování je sjednáváno za výhodnějších cenových podmínek. Strategickým záměrem Skupiny je přitom postupně zvyšovat podíl bankovního financování, zejména prostřednictvím projektového financování, na celkových závazcích. Bankovní financování je totiž obecně nákladově efektivnější než financování prostřednictvím dluhopisů, a to jak z pohledu nižší ceny peněz, tak z absence vedlejších nákladů spojených s emisí a distribucí dluhopisů.

Pozitivní trendy na finančních trzích se v letech 2025 a 2026 promítají rovněž do jejich likvidity, tj. schopnosti investorů realizovat transakce z dostupných peněžních prostředků, včetně akvizic aktiv Skupiny. Postcovidové období, navzdory přetrvávajícím geopolitickým vlivům, zejména konfliktu na Ukrajině, postupně přináší v Evropě ekonomické oživení a obnovu důvěry investorů napříč segmenty. Tato skutečnost se projevuje zvýšeným zájmem o dluhopisové i kapitálové nástroje, včetně investičních akcií a podílových listů fondů. Uvedené faktory představují pro Skupinu významný potenciál, příležitost i stabilizační prvek, který se pozitivně promítá do její finanční pozice a výsledků hospodaření.

Vedení Skupiny považuje tuzemskou ekonomiku a finanční trhy za stabilizované a dostatečně likvidní, se zvyšující se důvěrou investorů ve finanční nástroje vydávané zavedenými, transparentními a seriózními skupinami, mezi které se Skupina DRFG Investment Group dlouhodobě řadí.

Na základě dosavadního vývoje a dostupných predikcí, vycházejících mimo jiné z dat České národní banky a renomovaných mezinárodních institucí, nepovažuje vedení Skupiny úrokové riziko v současnosti za materiální. Toto hodnocení podporují rovněž vybrané finanční ukazatele, zejména ukazatele vlastního kapitálu, viz Kapitola 5.12.

6.4 Riziko likvidity

Finanční aktiva dle splatnosti v tis. Kč	Do 1 roku	2-6 let	Celkem
Peníze na bankovních účtech	312.538	0	312.538
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	1.870.060	46.034	1.916.095
Poskytnuté zápůjčky	635.824	526.974	1.162.798
Stav k 31.12.2025	2.818.423	573.008	3.391.431

Finanční aktiva dle splatnosti v tis. Kč	Do 1 roku	2-6 let	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	477.432	0	477.432
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	1.903.280	92.118	1.995.398
Poskytnuté zápůjčky	73.233	1.293.504	1.366.737
Stav k 31.12. 2024	2.453.945	1.385.622	3.839.566

Finanční závazky dle splatnosti v tis. Kč	Do 1 roku	2-6 let	6+ let	Celkem
Výpůjčky od spřízněných stran	123.348	392.064	0	515.412
Ostatní výpůjčky	0	22.377	0	22.377
Bankovní úvěry	208.345	157.924	0	366.269
Dluhopisy – nominální hodnota	1.306.089	4.989.651	176.749	6.472.489
Závazky z obchodních vztahů	685.826	100.583	0	786.409
Závazky z leasingu	42.569	119.383	0	161.952
Ostatní pasiva	85.718	0	0	85.718
Stav k 31.12.2025	2.451.895	5.781.982	176.749	8.410.625

Finanční závazky dle splatnosti v tis. Kč	Do 1 roku	2-6 let	6+ let	Celkem
Výpůjčky od spřízněných stran	0	0	0	0
Ostatní výpůjčky	113.645	161.796	0	275.441
Bankovní úvěry	286.365	136.168	0	422.533
Dluhopisy – nominální hodnota	1.134.920	5.318.841	221.911	6.675.672
Závazky z obchodních vztahů	583.667	67.979	0	651.646
Závazky z leasingu	54.978	172.595	60.588	288.162
Ostatní pasiva	71.116	0	0	71.116
Stav k 31.12. 2024	2.244.691	5.857.379	282.499	8.384.569

Ukazatele likvidity

Riziko likvidity je obecně spojeno se schopností Skupiny dostát svým splatným finančním závazkům, tj. schopností hradit řádně a včas obchodní závazky, úrokové náklady, jistiny dluhů a splátky leasingových či nájemních závazků.

Za účelem řízení rizika likvidity má Skupina zaveden detailní systém plánování měsíčního cash flow. Zároveň aktivně řídí svou peněžní pozici tak, aby udržovala dostatečný objem disponibilních prostředků k úhradě opakujících se provozních nákladů, jakož i plánovaných splátek úroků a jistin finančních závazků.

V účetním období 2025, stejně jako v dosavadním průběhu roku 2026, Skupina nečelila žádným problémům v oblasti likvidity a své závazky vůči obchodním partnerům, věřitelům i státu hradila řádně a včas. K datu sestavení této konsolidované účetní závěrky nejsou vedení Skupiny známy žádné skutečnosti ani predikce, které by naznačovaly, že by Skupina mohla v následujících 12 měsících čelit významným problémům v oblasti likvidity.

Ukazatele likvidity:	2024	2025
Běžná likvidita	200,28 %	175,72 %
Pohotová likvidita	176,25 %	132,28 %
Okamžitá likvidita	21,65 %	19,23 %

Běžná likvidita (current ratio)

Úroveň běžné likvidity ve výši 175,72 % indikuje, že Skupina disponuje dostatečným objemem krátkodobých aktiv k pokrytí svých krátkodobých závazků, přičemž na každou 1 Kč krátkodobých závazků připadá přibližně 1,76 Kč krátkodobých aktiv. Tato hodnota signalizuje solidní likvidní pozici a schopnost Skupiny dostát svým závazkům v běžném provozu bez zvýšeného rizika platební neschopnosti.

Současně se jedná o úroveň převyšující obecně akceptované minimum (cca 100–150 %), což naznačuje existenci určité likvidní rezervy. Na druhou stranu může vyšší hodnota ukazatele indikovat i méně efektivní využití pracovního kapitálu, zejména pokud je část krátkodobých aktiv vázána v zásobách nebo pohledávkách s delší dobou obratu.

Celkově lze hodnotit likviditní pozici Skupiny jako stabilní, bezprostředně neindikující potřebu externího krátkodobého financování.

Pohotová likvidita (quick ratio)

Pohotová likvidita ve výši 132,28 % indikuje, že Skupina je schopna pokrýt své krátkodobé závazky i bez nutnosti realizace zásob, a to s určitou rezervou. Na každou 1 Kč krátkodobých závazků připadá přibližně 1,32 Kč likvidnějších aktiv (bez zásob), což signalizuje zdravou a relativně bezpečnou likviditní pozici.

Hodnota ukazatele se pohybuje nad doporučenou úrovní (cca 100 %), což znamená, že Skupina není závislá na prodeji zásob pro zajištění své krátkodobé solventnosti. To je pozitivní zejména v kontextu potenciální nižší likvidity zásob nebo jejich delšího obratu.

Celkově lze pohotovou likviditu hodnotit jako stabilní, přičemž Skupina disponuje dostatečnou úrovní rychle dostupných aktiv k zajištění svých krátkodobých závazků.

Okamžitá likvidita (cash ratio)

Okamžitá likvidita na úrovni 19,23 % indikuje, že Skupina disponuje relativně nízkým podílem nejlíkvinnějších prostředků (peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) ve vztahu ke krátkodobým závazkům. Na každou 1 Kč krátkodobých závazků připadá přibližně 0,19 Kč okamžitě dostupné likvidity.

Tato úroveň je pod běžně doporučeným rozmezím (cca 20–50 %), což znamená, že Skupina není schopna pokrýt své krátkodobé závazky výhradně z hotovosti a je tak částečně závislá na inkasu pohledávek nebo využití dalších provozních zdrojů financování.

V kontextu ostatních ukazatelů likvidity (běžné a pohotové) však nízká okamžitá likvidita nepředstavuje nutně riziko, ale spíše odráží efektivnější řízení hotovosti a pracovního kapitálu. Likviditní pozici Skupiny je proto vhodné hodnotit jako celkově stabilní, s tím, že okamžité peněžní rezervy jsou drženy na spíše nižší úrovni.

Finanční aktiva v tis. Kč	CZK	EUR	CHF	PLN	HUF	Celkem
Obchodní a ostatní pohledávky	1.668.493	116.442	124.565	4.524	2.071	1.916.095
Poskytnuté zápůjčky	461.338	605.083	1.884	94.493	0	1.162.798
Peněžní prostředky	112.620	71.867	117.697	7.606	2.749	312.538
Stav k 31.12.2025	2.242.451	793.392	244.145	106.623	4.820	3.391.431

Finanční závazky v tis. Kč	CZK	EUR	CHF	PLN	HUF	Celkem
Obchodní závazky a půjčky	994.187	204.651	202.225	8.063	789	1.409.916
Emitované dluhopisy	6.141.603	330.886	0	0	0	6.472.489
Bankovní úvěry	107.759	223.202	35.308	0	0	366.269
Závazky z leasingu	59.359	18.198	83.693	0	701	161.952
Stav k 31.12.2025	7.302.908	776.937	321.226	8.063	1.491	8.410.625

Finanční aktiva v tis. Kč	CZK	EUR	CHF	PLN	HUF	Celkem
Obchodní a ostatní pohledávky	2.094.853	146.197	156.396	5.680	2.600	2.405.726
Poskytnuté zápůjčky	542.251	711.207	2.214	111.066	0	1.366.737
Peněžní prostředky	357.262	53.304	54.892	2.810	9.163	477.432
Stav k 31.12.2024	2.994.365	910.708	213.502	119.556	11.763	4.249.894

Finanční závazky v tis. Kč	CZK	EUR	CHF	PLN	HUF	Celkem
Obchodní závazky	703.873	144.890	143.173	5.709	559	998.203
Emitované dluhopisy	6.451.435	224.237	0	0	0	6.675.672
Bankovní úvěry	143.662	229.325	40.152	9.393	0	422.533
Závazky z leasingu	37.274	143.090	105.333	0	2.465	288.162
Stav k 31.12.2024	7.336.244	741.542	288.658	15.102	3.024	8.384.569

Měnové riziko je spojeno s potenciálními změnami hodnoty finančních aktiv, závazků a peněžních toků v důsledku výkyvů směnných kurzů. Skupina je tomuto riziku vystavena zejména v souvislosti s transakcemi denominovanými v cizích měnách a případně drženými aktivy či závazky v zahraničních měnách.

Vzhledem k tomu, že převážná část aktivit Skupiny je realizována v českých korunách, je celková expozice vůči měnovému riziku omezená. Případné měnové pozice jsou průběžně monitorovány a řízeny s cílem minimalizovat dopady kurzových výkyvů na hospodářský výsledek a finanční pozici Skupiny.

Skupina v současnosti nevyužívá ve významném rozsahu měnové zajišťovací deriváty, přičemž případné měnové riziko je přirozeně omezeno strukturou jejích peněžních toků (tzv. přirozený hedging). Vedení Skupiny na základě vyhodnocení měnové expozice nepovažuje měnové riziko za materiální.

Měnové riziko souvisí rovněž s investicemi do zahraničních dceřiných společností, jejichž funkční měny jsou zejména EUR, CHF, PLN a HUF. Při převodu jejich účetních závěrek do prezentační měny CZK vznikají kurzové rozdíly vykazované v ostatním úplném výsledku. Za období roku 2025 byla z tohoto titulu vykázána kurzová ztráta ve výši 23.030 tis. Kč, která je součástí ostatních složek vlastního kapitálu. Tento výsledek je důsledkem oslabení CZK a nepříznivého poměru finančních aktiv a závazků.

6.5 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Podmíněné závazky v tis. Kč	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025
Vydané garance DRFG IG	83.333	122.791

K rozvahovému dni 31. 12. 2025 nebyla na základě provedených právních posouzení identifikovaná žádná významná rizika sporů vyplývajících z uzavřených smluv nebo nároků druhých stran, která by bylo potřebné dodatečně prezentovat v účetních výkazech konsolidované účetní závěrky Skupiny jako závazky nebo jako rezervy, případně je zveřejnit v tomto komentáři.

Skupina i s ohledem na výše uvedené nevede žádné významné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou tak, kromě skutečností uvedených v odst. 3., evidovány skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

Skupina v rámci obchodní a marketingové podpory své podnikatelské činnosti, které v oblasti real estate úzce obchodně kooperuje s nemovitostním fondem EFEKTA Real Estate Fund (EREF), jenž do svého portfolia nakupuje aktiva, která skupina získala akvizicí nebo developmentem, vydává pro některé investory do podílových listů CREIF smluvní garance

zajišťující ochranu vložené investice (lze ji označit jako garanci nulového výnosu) nebo v menším objemu garance minimálního ročního zhodnocení podílových listů EREF.

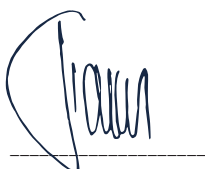
- Tyto garance, jejichž finanční objem dosahuje k 31. 12. 2025 již jen 122.791 tis. Kč (meziroční růst o 39.458 tis. Kč, tj. 47,4 %), jsou poskytovány na smluvní bázi zejména korporátním klientům (municipalitám). Výraznou většinu (cca 75 %) z těchto garancí tvoří garance nulového výnosu, přičemž fond EFEKTA Real Estate Fund (EREF) k 31. 12. 2025 vykázal zhodnocení přesahující 6 % p.a. a v žádném předešlém roce své existence nevykázal roční záporný výnos.
- Garance má podobu smluvního závazku, který vzniká při investici klienta do podílových listů EREF, kdy tento závazek má smluvně stanovenou expiraci, která u portfolia garancí platných k 31. 12. 2025 průřezově nastává v období r. 2026. Současně platí, že v průběhu doby vznikají garance nové, případně dochází k obnově garancí již expirovaných. Vedení Skupiny na základě historických informací a zkušeností nepředpokládá, že by aktuální reálná expozice v těchto podmíněných závazcích významněji překročila jejich výši uváděnou k 31. 12. 2025 (k datu schválení této KÚZ se jedná o garance ve výši cca 123 mil. Kč).
- Smluvní garance zabezpečuje klientovi ochranu vložených prostředků a v menším objemu případů minimální výnos z držby podílových listů CREIF, jehož výše je smluvně ujednána. Z hlediska klienta se tak jedná o nástroj krytí jeho investičních rizik.
- Za dosavadní historii DRFG IG a EREF dosud, s ohledem na dobré výsledky hospodaření EREF a stabilitu tohoto fondu, nenastala nikdy situace, kdy by tato smluvní garance (a to ani ta, která zabezpečuje investorovi minimální výnos) byla ze strany DRFG IG plněna. V návaznosti na to vedení Skupiny nepředpokládá, že by v období r. 2026 a 2027 (resp. i ve střednědobém horizontu) nastala situace, kdy by z těchto garancí Skupinou bylo plněno.

7 Události po rozvahovém dni (IAS 10)

Ve vztahu ke konsolidované účetní závěrce skupiny DRFG IG sestavené k 31. 12. 2025 nenastaly mezi rozvahovým dnem 31. 12. 2025 a datem schválení této konsolidované účetní závěrky žádné významné události, které by měly dopad na účetní výkazy této konsolidované účetní závěrky nebo by vyžadovaly samostatné zveřejnění v rámci této přílohy.

8 Schválení konsolidované účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem DRFG IG dne **15. 6. 2026** a předložena nezávislému auditorovi k jejímu ověření.



David Rusňák

předseda představenstva společnosti

DRFG Investment Group a.s.

KONTAKT

DRFG Investment Group a.s.

Vinařská 460/3
603 00 Brno
+420 778 439 262

KANCELÁŘE

Brno

Vinařská 460/3
603 00 Brno
brno@drfg.cz

Praha

Nová Waltrovka – budova METALICA
Radlická 365/154, 150 00 Praha 5
paha@drfg.cz

Varšava

Wolf Marszałkowska, Ul. Marszałkowska 89,
00-693, Warszawa
info@drfg.cz

Jona

Buechstrasse 20
8645 Jona, Schweiz
contact.swiss@suntel-group.com

