



**STAVEBNÍ S**  
České spořitelny

**Výroční zpráva 2025 /  
Annual Report 2025**

# Klíčové údaje

## Základní údaje

| V mil. Kč   | 2025   | 2024   |
|---|--------|--------|
| Bilanční suma   | 83 527 | 80 345 |
| Pohledávky za klienty                                     | 77 852 | 72 790 |
| Závazky vůči klientům                                     | 56 088 | 57 475 |
| Zisk za účetní období                                     | 1 068  | 916    |
| Cost income ratio (provozní náklady ku provozním výnosům) | 26,7 % | 27,2 % |
| Návratnost vlastního kapitálu (ROAE)                      | 13,1 % | 11,3 % |

## Podíly právnických nebo fyzických osob na základním kapitálu

| Název společnosti      | Sídlo                                   | Podíl na ZK |
|------------------------|---|-------------|
| Česká spořitelna, a.s. | Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, ČR | 100 %       |

## Rozvahové ukazatele

| V mil. Kč  | 2025   | 2024   |
|--|--------|--------|
| Bilanční suma  | 83 527 | 80 345 |
| Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank  | 2 834  | 1 047  |
| Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování | 2 625  | 3 718  |
| Pohledávky za bankami  | 29     | 2 536  |
| Pohledávky za klienty  | 77 852 | 72 790 |
| Dluhové cenné papíry   | 0      | 0      |
| Závazky vůči bankám  | 17 220 | 13 074 |
| Závazky vůči klientům  | 56 088 | 57 475 |
| Základní kapitál   | 750    | 750    |
| Kapitálové fondy, rezervní fondy a ostatní fondy tvořené ze zisku                              | 4 590  | 4 596  |
| Nerozdělený zisk z předchozích období  | 3 062  | 3 046  |
| Zisk za účetní období  | 1 068  | 916    |

## Ukazatele z výkazu zisku a ztrát

| V mil. Kč   | 2025   | 2024   |
|---|--------|--------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy   | 3 590  | 3 256  |
| Náklady na úroky a podobné náklady  | -1 759 | -1 617 |
| Výnosy z poplatků a provizí   | 328    | 384    |
| Náklady na poplatky a provize   | -69    | -117   |
| Ostatní provozní výnosy   | 17     | 71     |
| Ostatní provozní náklady  | -39    | -31    |
| Správní náklady   | -526   | -484   |
| Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku    | -33    | -35    |
| Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek | 521    | 730    |
| Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám                         | -599   | -980   |

# Key Figures

## Basic Information

| CZK million   | 2025   | 2024   |
|---|--------|--------|
| Total assets  | 83,527 | 80,345 |
| Amounts due from clients                                  | 77,852 | 72,790 |
| Amounts owed to clients                                   | 56,088 | 57,475 |
| Profit for the period                                     | 1,068  | 916    |
| Cost income ratio (operating expenses / operating income) | 26.7 % | 27.2 % |
| Return on average equity (ROAE)                           | 13.1 % | 11.3 % |

## Shares of Legal Entities or Natural Persons in the Share Capital

| Company name           | Registered address                      | Ownership percentage |
|------------------------|---|----------------------|
| Česká spořitelna, a.s. | Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, ČR | 100 %                |

## Balance Sheet Figures

| CZK million  | 2025   | 2024   |
|--|--------|--------|
| Total assets   | 83,527 | 80,345 |
| Cash in Hand and Balances with the Czech National Bank                               | 2,834  | 1,047  |
| State zero – coupon bonds and other securities eligible for refinancing with the CNB | 2,625  | 3,718  |
| Amounts due from banks   | 29     | 2,536  |
| Amounts due from clients   | 77,852 | 72,790 |
| Debt securities  | 0      | 0      |
| Amounts owed to banks  | 17,220 | 13,074 |
| Amounts owed to clients  | 56,088 | 57,475 |
| Share capital  | 750    | 750    |
| Capital funds, reserve funds and other funds from profit                             | 4,590  | 4,596  |
| Retained earnings brought forward  | 3,062  | 3,046  |
| Profit for the period  | 1,068  | 916    |

## The Income Statement Figures

| <b>CZK million</b>  | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---|-------------|-------------|
| Interest income and similar income  | 3 590       | 3 256       |
| Interest expenses and similar expenses  | (1 759)     | (1 617)     |
| Fee and commission income   | 328         | 384         |
| Fee and commission expenses   | (69)        | (117)       |
| Other operating income  | 17          | 71          |
| Other operating expenses  | (39)        | (31)        |
| Administrative costs  | (526)       | (484)       |
| Depreciation/amortisation, charge for and use of reserves and provisions for tangible and intangible fixed assets | (33)        | (35)        |
| Release of provisions and reserves for receivables and guarantees, recoveries of receivables written off          | 521         | 730         |
| Write-offs, charge for and use of provisions and reserves for receivables and guarantees                          | (599)       | (980)       |

# Obsah / Content

|  |           |
|--|-----------|
| Klíčové údaje  | 2         |
| Key Figures  | 4         |
| Obsah / Content  | 6         |
| Úvodní slovo / Introductory Word   | 7         |
| Profil společnosti / Company Profile   | 10        |
| Schéma organizační struktury / Organizational Charts   | 11        |
| Představenstvo / Board of Directors  | 12        |
| Zpráva představenstva / Board of Directors Report  | 14        |
| Dozorčí rada / Supervisory Board   | 23        |
| Zpráva dozorčí rady / Report of the Supervisory Board  | 24        |
| Výbor pro audit / Audit Committee  | 26        |
| Zpráva o činnosti výboru pro audit SSČS za rok 2025 / Audit Committee Report on Activities of SSČS for the Year 2025 | 27        |
| <b>Finanční část</b>   | <b>29</b> |
| Zpráva nezávislého auditora  | 30        |
| Účetní závěrka k 31. prosinci 2025   | 36        |
| Rozvaha  | 36        |
| Podrozvaha   | 38        |
| Výkaz zisku a ztráty   | 39        |
| Přehled o změnách vlastního kapitálu   | 40        |
| Příloha k účetní závěrce   | 41        |
| Zpráva o vztazích  | 75        |
| <b>Financial Section</b>   | <b>81</b> |
| Independent Auditor's Report   | 82        |
| Financial Statements for the Year Ended December 31 <sup>st</sup> , 2025   | 88        |
| Balance Sheet  | 88        |
| Off Balance Sheet Accounts   | 90        |
| Income Statement   | 91        |
| Statement of Changes in Equity   | 92        |
| Notes to the Financial Statements  | 93        |
| Report on Relations  | 128       |

# Úvodní slovo / Introductory Word



**Libor Vošický**

Předseda představenstva  
Chairman of the Board of Directors

## Vážené dámy, vážení pánové,

rok 2025 byl pro Buřinku dalším důkazem, že naše dlouhodobé poslání – pomáhat lidem lépe a úsporněji bydlet – má v rychle se měnícím světě pevné místo. Českým domácnostem jsme i v náročném ekonomickém a geopolitickém prostředí dokázali nabídnout jistotu, odbornost a konkrétní řešení, která snižují jejich náklady na bydlení a zároveň přispívají k udržitelnější budoucnosti.

**„Do roku 2025 jsme vstoupili s jasnou vizí: dále rozšiřovat možnosti podpory dostupného a udržitelného bydlení. Velmi si vážím toho, že jsme pro tuto ambici získali podporu představenstva České spořitelny a že se energetická transformace domácností stala jedním ze strategických cílů celé finanční skupiny.“**

## Ladies and Gentlemen,

The year 2025 was further proof for Buřinka that our long-term mission, to help people live better and more efficiently, holds a firm place in a rapidly changing world. Even in a challenging economic and geopolitical environment, we were able to offer Czech households certainty, expertise, and concrete solutions that reduce their housing costs while also contributing to a more sustainable future.

**„We entered 2025 with a clear vision: to continue expanding the possibilities for accessible and sustainable housing. I greatly appreciate that we gained the support of the Board of Directors of Česká spořitelna for this ambition, and that the energy transformation of households has become one of the strategic goals of the entire financial group.“**

Strategii Buřinky stavíme na čtyřech pilířích, které určují jasný směr našeho dalšího rozvoje. Podporujeme energeticky úsporné rekonstrukce, poskytujeme odborné poradenství v oblasti energetických úspor, dotací a financování, pomáháme klientům systematicky spořit na budoucnost a zároveň budujeme inovativní, klientsky orientovanou společnost založenou na týmové spolupráci a pevných hodnotách. Tato kombinace nám umožňuje dlouhodobě reagovat na rostoucí tlak na energetickou efektivitu budov, proměňující se regulatorní prostředí i nejistoty, které do života domácností přináší vývoj v Česku i ve světě.

Správné nastavení naší strategie se jednoznačně promítlo do obchodních výsledků. Dosáhli jsme druhé nejvyšší úvěrové produkce v historii Buřinky a udrželi si pozici jedničky na trhu v počtu poskytnutých úvěrů. Osobně mě těší také rostoucí podíl půjček na úspornější bydlení, který potvrzuje, že naše strategické zaměření odpovídá skutečným potřebám českých domácností.

Podpora energeticky úsporného bydlení zůstala i v roce 2025 naší hlavní prioritou. Více než 40 % všech poskytnutých úvěrů směřovalo do energeticky úsporných rekonstrukcí, díky čemuž jsme se stali jednoznačným lídrem trhu. Významně jsme posílili tým poradců, kteří klientům pomáhají identifikovat vhodná úsporná opatření, zorientovat se v dotačních programech a zvolit optimální způsob financování. Díky tomu dnes dokážeme nabídnout skutečně komplexní podporu – od plánování až po realizaci energeticky úsporných rekonstrukcí. Zároveň jsme dokončili analýzu potřeb bytových družstev a společenství vlastníků jednotek a připravili pro ně cílenou produktovou nabídku. S touto nabídkou chceme v roce 2026 vstoupit na trh a umožnit úspornější a efektivnější bydlení i obyvatelům bytových domů.

Významně jsme pokročili také v digitalizaci a zjednodušování našich produktů a služeb. Od roku 2025 mohou klienti sjednávat i upravovat parametry všech typů úvěrů Buřinky i stavebního spoření plně online v bankovníctví George, což jim přináší maximální komfort a výraznou úsporu času.

Vedle rozvoje našich produktů a služeb se dlouhodobě věnujeme také inovacím, které přispívají k udržitelnějšímu a dostupnějšímu bydlení celé společnosti. V rámci oslav 200 let od založení naší mateřské České spořitelny se Buřinka zapojila do roadshow pro #silnější budoucnost, na kterou vyrazil i náš dům SAMOROST postavený s využitím mycelia. Ve dvanácti českých městech jsme veřejnosti představili udržitelný stavební materiál, mykokompozit, a prostřednictvím odborných přednášek ukázali, jak mohou moderní technologie v kombinaci s vhodným financováním dlouhodobě snižovat náklady na energie.

Těší mě, že odpovědnost a solidarita s potřebnými zůstávají přirozenou součástí kultury Buřinky. Také v roce

We build Buřinka's strategy on four pillars that set a clear direction for our further development. We support energy-efficient renovations, provide expert advisory services in energy savings, grants, and financing, help clients save systematically for the future, and, at the same time, we are building an innovative, client-oriented company founded on teamwork and strong values. This combination enables us to respond over the long term to the growing pressure for energy efficiency in buildings, the evolving regulatory environment, and the uncertainties posed to households by developments in the Czech Republic and abroad.

The proper setting of our strategy was clearly reflected in our business results. We achieved the second-highest loan production in Buřinka's history and maintained our position as the market leader in the number of loans provided. I am personally pleased with the growing share of loans for more energy-efficient housing, which confirms that our strategic focus aligns with the real needs of Czech households.

Supporting energy-efficient housing remained our main priority in 2025. More than 40 % of all loans provided were directed toward energy-efficient renovations, making us the clear market leader. We significantly strengthened our team of advisors who help clients identify suitable energy-saving measures, navigate grant programmes, and choose the optimal financing method. As a result, we are now able to offer truly comprehensive support, from planning to the implementation of energy-efficient renovations. At the same time, we completed an analysis of the needs of housing cooperatives and homeowners' associations and prepared a targeted product offering for them. With this offering, we aim to enter the market in 2026 and enable more economical and efficient housing for residents of apartment buildings as well.

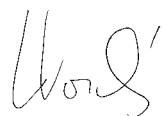
We also made significant progress in digitalizing and simplifying our products and services. Since 2025, clients have been able to arrange and modify the parameters of all types of Buřinka loans as well as building savings fully online through the George banking platform. This provides clients with maximum convenience and substantial time savings.

In addition to developing our products and services, we have long been committed to advancing more sustainable, affordable housing for society as a whole. As part of the celebrations marking 200 years since the founding of our parent company, Česká spořitelna, Buřinka participated in the Stronger Future (#silnější budoucnost) roadshow, which also featured our SAMOROST house, which was built using mycelium. In 12 Czech cities, we presented the public with mycocomposite, a sustainable building material, and demonstrated through expert lectures how modern technologies, combined with appropriate financing, can sustainably reduce long-term energy costs.

2025 jsme se zaměřili na podporu rodičů samoživitelů, lidí s mentálním znevýhodněním na jejich cestě k samostatnému bydlení i na rozvoj domácí paliativní péče v České republice. Velmi si vážím rovněž osobního zapojení našich zaměstnanců – zejména v závěru roku, kdy jsme společně pomohli dvěma chlapcům s těžkým zdravotním hendikepem a dětem z dětských domovů, pro něž kolegyně a kolegové zajistili vánoční dárky.

Na závěr bych rád upřímně poděkoval našim klientům za jejich dlouhodobou důvěru, obchodním partnerům za spolupráci a všem kolegyním a kolegům v Buřince za nasazení, profesionalitu a energii, s nimiž každý den pomáhají měnit bydlení v lepší a úspěšnější domov.

Do roku 2026 vstupuje představenstvo Buřinky v obměněném složení a i já osobně si ke své stávající roli v Buřince přibírám také pozici předsedy představenstva ČS – Penzijní společnosti. Věřím, že tyto změny přinesou nové impulzy a podpoří další rozvoj Buřinky jako moderní a silné instituce, která bude i nadále přispívat k udržitelnější a silnější budoucnosti našich klientů i celé společnosti.



S úctou

**Libor Vošický**  
předseda představenstva

I am pleased that responsibility and solidarity with those in need remain a natural part of Buřinka's culture. In 2025, we again focused on supporting single parents, people with intellectual disabilities on their path to independent living, and the development of home palliative care in the Czech Republic. I also greatly value the personal involvement of our employees, namely at the end of the year, when together we helped two boys with severe health disabilities and children from children's homes, for whom our colleagues arranged Christmas gifts.

In conclusion, I would like to sincerely thank our clients for their long-term trust, our business partners for their cooperation, and all our colleagues at Buřinka for their commitment, professionalism, and energy in helping transform housing into better, more energy-efficient homes every day.

As we enter 2026, the Board of Directors of Buřinka is starting with a new team, and I am personally assuming the position of Chairman of the Board of Directors of Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. in addition to my current role at Buřinka. I believe these changes will bring new momentum and support the continued development of Buřinka as a modern, strong institution that will continue to contribute to a more sustainable, stronger future for our clients and society as a whole.



Yours sincerely,

**Libor Vošický**  
Chairman of the Board of Directors

## Profil společnosti / Company Profile

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., se sídlem Praha 4, Antala Staška 1292/32, PSČ 140 00, zahájila svou obchodní činnost 1. července 1994. Předmětem jejího podnikání je poskytování finančních služeb v souladu se zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění.

Jejím akcionářem je Česká spořitelna, a.s., s podílem 100 %.

### Základní údaje

Bilanční suma: 83 527 mil. Kč

Pohledávky za klienty: 77 852 mil. Kč

Závazky vůči klientům: 56 088 mil. Kč

Zisk za účetní období: 1 068 mil. Kč

Cost income ratio (provozní náklady ku provozním výnosům): 26,7 %

Návratnost vlastního kapitálu (ROAE): 13,1 %

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., with its registered office in Prague 4, Antala Staška 1292/32, postal code 140 00, started its business activities on July 1<sup>st</sup>, 1994. The subject of enterprise is to provide financial services under the Act No. 96/1993 Coll. on Building Savings with State Assistance, as amended.

Its shareholder is Česká spořitelna, a.s., with the share of 100 %.

### Basic Information

Total assets: 83,527 million CZK

Amounts due from clients: 77,852 million CZK

Amounts owed to clients: 56,088 million CZK

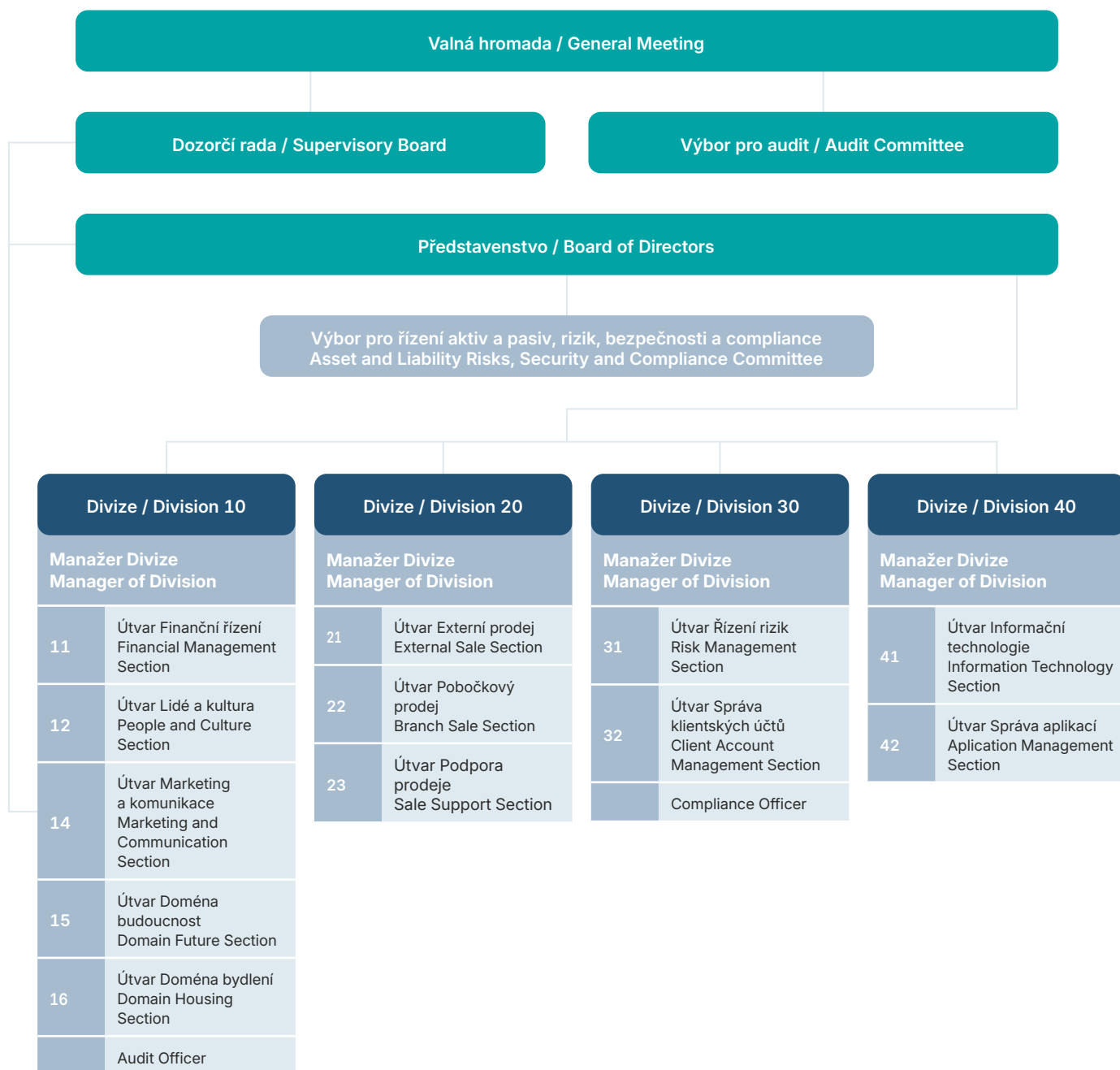
Profit for the period: 1,068 million CZK

Cost income ratio (operating expenses / operating income): 26.7 %

Return on average equity (ROAE): 13.1 %

**STAVEBNÍ**   
České spořitelny

# Schéma organizační struktury / Organizational Charts



# Představenstvo / Board of Directors

Ing. Libor Vošický  
předseda představenstva  
od 1. ledna 2019

Libor Vošický  
Chairman of the Board of Directors  
as of January 1<sup>st</sup>, 2019

RNDr. Monika Laušmanová, CSc.  
místopředsedkyně představenstva  
od 4. dubna 2018  
do 1. ledna 2026

Monika Laušmanová  
Vice Chairwoman of the Board of Directors  
as of April 4<sup>th</sup>, 2018  
by January 1<sup>st</sup>, 2026

Ing. Radek Perman  
člen představenstva  
od 1. dubna 2022

Radek Perman  
Member of the Board of Directors  
as of April 1<sup>st</sup>, 2022

Ing. Jaroslav Rychna  
člen představenstva  
od 1. května 2024  
do 13. listopadu 2025

Jaroslav Rychna  
Member of the Board of Directors  
as of May 1<sup>st</sup>, 2024  
by November 13<sup>th</sup>, 2025

Mgr. Michal Němec  
člen představenstva  
od 2. ledna 2026

Michal Němec  
Member of the Board of Directors  
as of January 2<sup>nd</sup>, 2026

Ing. Stanislav Lukáš  
člen představenstva  
od 1. ledna 2026

Stanislav Lukáš  
Member of the Board of Directors  
as of January 1<sup>st</sup>, 2026



# Představenstvo / Board of Directors

# Zpráva představenstva / Board of Directors Report

## o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025

V roce 2025 Buřinka výrazně posílila svou pozici na trhu, čímž potvrdila správné nastavení dlouhodobé strategie. Společnost se i nadále soustředila na financování rekonstrukcí, podporu energetických úspor a rozšiřování dostupnosti svých služeb především v digitálním prostředí. Tento přístup umožnil Buřince pružně reagovat na potřeby klientů a poskytovat takové produkty a služby, které odpovídají současným požadavkům na moderní a udržitelné bydlení.

Díky důslednému řízení rizik, vysoké provozní efektivitě a schopnosti neustále inovovat se Buřince i v roce 2025 podařilo dosahovat výborných obchodních i finančních výsledků. Společnost tak potvrdila svou roli dlouhodobě spolehlivého partnera pro domácnosti, bytová družstva i společenství vlastníků jednotek a pokračovala v naplňování své mise pomáhat lidem zlepšovat kvalitu jejich bydlení.

### Situace na trhu

Rok 2025 byl ve znamení postupně se stabilizující ekonomiky, která se vyrovnávala s doznívajícími inflačními tlaky, geopolitickými nejistotami a pokračující transformací energetiky. Podle předběžných odhadů vzrostla česká ekonomika meziročně o 2,5 %, přičemž inflace se po předchozím turbulentním období ustálila také na úrovni 2,5 %. Na tento vývoj reagovala Česká národní banka dalším rozvolňováním měnové politiky, což vedlo ke snížení základní úrokové sazby, která ke konci roku činila 3,5 %.

Pokles úrokových sazeb a postupné zlepšování ekonomické situace se projevily zejména na trhu financování bydlení. Domácnosti začaly znovu zvažovat nejen pořízení nemovitostí, ale ve zvýšené míře také rekonstrukce a modernizace stávajícího bydlení. S tím, jak dále rostl zájem o energetickou efektivitu a úspory provozních nákladů, došlo ke zvýšení poptávky po investicích do zateplení, výměny zdrojů tepla či instalace obnovitelných zdrojů energie. Tato změna trendu potvrzuje pokračující posun preferencí domácností směrem k udržitelnému a hospodárnému bydlení.

### Pokračující spolupráce se státem a podpora energetické transformace

Rok 2025 potvrdil správnost dlouhodobého zaměření na financování energeticky úsporných opatření a úzkou spolupráci veřejného a finančního sektoru. Došlo k dalšímu

## on the Company's Business Activities and the State of its Assets for the Year 2025

In 2025, Buřinka significantly strengthened its market position, confirming the soundness of its long-term strategic direction. The Company continued to focus on financing home renovations, supporting energy-efficiency improvements, and expanding access to its services, particularly in the digital environment. This approach enabled Buřinka to respond flexibly to clients' needs and provide products and services that meet current expectations for modern, sustainable housing.

Due to rigorous risk management, high operational efficiency, and continuous innovation, Buřinka again achieved excellent business and financial results in 2025. Therefore, the Company reaffirmed its role as a long-term reliable partner for households, housing cooperatives, and homeowners' associations, while continuing to fulfil its mission of helping people improve the quality of their homes.

### Market Environment

The year 2025 was marked by a gradually stabilising economy, which continued to adjust to receding inflationary pressures, geopolitical uncertainties, and the ongoing transformation of the energy sector. According to preliminary estimates, the Czech economy grew year-on-year by 2.5 %, while inflation also settled at 2.5 % after a previously turbulent period. In response to these developments, the Czech National Bank further eased its monetary policy, reducing the key interest rate to 3.5 % at year-end.

The decline in interest rates and the gradual improvement in the economic situation were reflected most notably in the housing finance market. Households once again began to consider not only the purchase of real estate, but also, increasingly, the renovation and modernisation of existing homes. As interest in energy efficiency and reducing operating costs continued to grow, demand increased for investments in insulation, replacement of heating systems, and installation of renewable energy sources. This shift confirms the ongoing change in household preferences towards sustainable and cost-efficient housing.

### Continuing Cooperation with the State and Support for the Energy Transition

The year 2025 confirmed the soundness of the long-term focus on financing energy-efficient measures and on close

prohloubení partnerství s Ministerstvem financí, Ministerstvem životního prostředí a dalšími institucemi, což se promítlo zejména do výrazného nárůstu zájmu o úvěry propojené s programem Oprav dům po babičce. Od začátku roku 2025 se objemy úvěrů poskytnutých v rámci tohoto segmentu zvýšily více než čtyřnásobně, což dokládá silnou poptávku po renovacích vedoucích ke snížení energetické náročnosti bydlení.

**„V průběhu roku jsme podpořili realizaci energeticky úsporných opatření u více než 18,5 tis. domácností.“**

Úvěry určené na „zelené“ projekty dosáhly objemu 3,7 mld. Kč a představovaly 27 % produkce. Nedílnou součástí nabídky se stalo energeticko dotační poradenství a administrace státních podpor, kterou využilo více než 10 tis. klientů. Tato kombinace financování a odborné pomoci urychluje tempo modernizace bytového fondu a zároveň přispívá k vyšší energetické soběstačnosti českých domácností.

### Hlavní obchodní úspěchy

V roce 2025 Buřinka dále rozvíjela strategii zaměřenou na financování rekonstrukcí a energeticky úsporných opatření, a to jak u domácností, tak u bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.

K 31. prosinci 2025 dosáhl celkový objem nově poskytnutých úvěrů výše téměř 18 mld. Kč, což představuje druhý nejvyšší výsledek v historii a meziroční nárůst o 19 %. Klíčovou část portfolia tvořily nezajištěné účelové úvěry, zejména na energeticky úsporné rekonstrukce, které vzrostly o 17 % na celkový 14,2 mld. Kč.

Výraznou dynamiku vykázal také segment rekonstrukčních úvěrů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Celkový objem těchto úvěrů dosáhl 3,8 mld. Kč, což představuje meziroční růst o 51 %.

Mimořádný zájem byl patrný i u kofinancovaných úvěrů realizovaných ve spolupráci se Státním fondem životního prostředí v rámci programu Oprav dům po babičce. Objem poskytnutých úvěrů v tomto segmentu činil 2,5 mld. Kč, což je více než čtyřnásobek oproti předchozímu roku.

Díky těmto výsledkům si Buřinka udržela silnou pozici na trhu. V oblasti nezajištěných úvěrů dosáhla tržního podílu 36 % v objemu a 40 % v počtu poskytnutých úvěrů, čímž opět potvrdila postavení lídra ve financování rekonstrukcí.

Co se týče počtu nezajištěných úvěrů, v roce 2025 jich Buřinka fyzickým osobám poskytla přesně 17 809 ks. Vý-

cooperation between the public and financial sectors. Partnerships with the Ministry of Finance, the Ministry of the Environment, and other institutions deepened further, as reflected in a substantial increase in demand for loans linked to the Oprav dům po babičce (Repair Your Grandmother's House) programme. Since the beginning of 2025, the volume of loans provided in this segment has increased by more than fourfold, demonstrating strong demand for renovations aimed at reducing energy use in housing.

**„Over the course of the year, we supported the implementation of energy-saving measures in more than 18.5 thousand households.“**

Loans designated for “green” projects reached CZK 3.7 billion and accounted for 27 % of total loan production. An integral part of our offering became energy and subsidy advisory services, as well as the administration of state support schemes, which were used by more than 10,000 clients. This combination of financing and expert assistance accelerates the modernisation of the housing stock while contributing to greater energy self-sufficiency for Czech households.

### Main Business Results

In 2025, Buřinka continued to develop its strategy focused on financing home renovations and energy-efficient measures for households, housing cooperatives, and homeowners' associations.

As at 31 December 2025, the total volume of newly granted loans reached nearly CZK 18 billion, representing the second-highest result in the Company's history and a year-on-year increase of 19 %. The key part of the portfolio consisted of unsecured purpose-specific loans, particularly those aimed at energy-efficient renovations, which increased by 17 % to CZK 14.2 billion.

The segment of renovation loans for housing cooperatives and homeowners' associations also showed strong momentum. The total volume of these loans amounted to CZK 3.8 billion, representing a year-on-year growth of 51 %.

There was also exceptionally strong interest in co-financed loans provided in cooperation with the State Environmental Fund under the Oprav dům po babičce programme. The volume of loans granted in this segment reached CZK 2.5 billion, more than four times the amount recorded in the previous year.

With these results, Buřinka maintained a strong market position. In the unsecured loans segment, it achieved a mar-

znamnou část z toho tvořily úvěry zaměřené na energeticky úsporná řešení. Bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek bylo poskytnuto 697 úvěrů.

V segmentu stavebního spoření se projevil pokračující trend spočívající v přesunu klientů směrem k investičním produktům. Celkový trh zaznamenal meziroční pokles, což se promítlo i do produkce Buřinky. V roce 2025 bylo uzavřeno 106 992 nových smluv o stavebním spoření, tedy o 11 % méně než v roce předchozím. Buřinka ke konci roku spravovala více než 545 tis. účtů stavebního spoření s naspořenou částkou 54,9 mld. Kč, což představuje meziroční pokles o 9,5 %.

Obchodní výsledky roku 2025 potvrzují, že Buřinka dlouhodobě naplňuje svou misi pomáhat lidem zlepšovat jejich bydlení. Podpora rekonstrukcí, modernizací a energeticky úsporných řešení se nadále promítá nejen do růstu poptávky, ale i do skutečného zvýšení kvality a komfortu bydlení tisíců domácností.

### Finanční výsledky a řízení rizik

Buřinka dosáhla v roce 2025 velmi solidních finančních výsledků, které potvrzují stabilitu obchodního modelu a dlouhodobě odpovědné řízení rizik. Čistý zisk činil 1,068 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o 16,6 %. Provozní výsledek vzrostl o 10,4 % na 1,531 mld. Kč, a odráží tak rostoucí objemy poskytnutých úvěrů i přetrvávající tlak na efektivitu.

Bilanční suma ke konci roku 2025 vzrostla o 3,2 mld. Kč na 83,5 mld. Kč, zatímco objem úvěrového portfolia se navýšil o 6,9 % na 77,9 mld. Kč. Tyto výsledky potvrzují trvalý zájem o financování rekonstrukcí a podporu energetických úspor.

Buřinka pokračovala také v posilování provozní efektivity. Ukazatel poměru nákladů k výnosům se meziročně snížil o 0,6 % na 27,8 %, což řadí naši společnost mezi nejefektivnější subjekty v rámci sektoru stavebních spořitelen.

Kvalita úvěrového portfolia zůstala na stabilně vysoké úrovni. Poměr rizikových nákladů k objemu všech úvěrů v roce 2025 činil 0,10 %, podíl nevykonných úvěrů zaznamenal mírný růst a činil 1,26 %. Úroveň opravných položek byla přizpůsobena aktuálnímu ekonomickému prostředí, v roce 2025 vytvořila Buřinka opravné položky ve výši 76 mil. Kč. Přístup ke kreditnímu riziku byl i nadále konzervativní a reflektoval pokračující důraz na dlouhodobou udržitelnost portfolia i odpovědné poskytování úvěrů.

Od roku 2025 je Buřinka součástí společné likviditní podskupiny v rámci Finanční skupiny České spořitelny. Tento krok přispívá k efektivnějšímu řízení likvidity, optimalizaci zdrojů a zajištění stabilního financování rostoucího objemu poskytnutých úvěrů.

ket share of 36 % by volume and 40 % by number of loans granted, once again confirming its position as the leader in renovation financing.

In terms of the number of unsecured loans, Buřinka provided exactly 17,809 loans to individuals in 2025. A significant portion of these were loans focused on energy-efficient solutions. Housing cooperatives and homeowners' associations received 697 loans.

In the building savings segment, the ongoing trend of clients shifting towards investment products continued. The overall market recorded a year-on-year decline, which was also reflected in Buřinka's sales volume. In 2025, a total of 106,992 new building savings contracts were concluded, representing an 11 % decrease compared to the previous year. As of year-end, Buřinka managed more than 545 thousand building savings accounts, with total savings of CZK 54.9 billion, which corresponds to a year-on-year decline of 9.5 %.

The business results for 2025 confirm that Buřinka has long fulfilled its mission of helping people improve their housing. Support for renovations, modernisation, and energy-efficient solutions continues to be reflected not only in growing demand but also in real improvements in the quality and comfort of living for thousands of households.

### Financial Results and Risk Management

Buřinka achieved very solid financial results in 2025, confirming the stability of its business model and its long-standing prudent approach to risk management. Net profit amounted to CZK 1.068 billion, representing a 16.6 % year-on-year increase. Operating profit rose by 10.4 % to CZK 1.531 billion, reflecting both the growing volume of loans granted and the continued focus on operational efficiency.

The balance-sheet total increased by CZK 3.2 billion to CZK 83.5 billion as at year-end 2025, while the loan portfolio expanded by 6.9 % to CZK 77.9 billion. These results confirm the sustained demand for renovation financing and support for energy-efficiency improvements.

Buřinka also continued to strengthen its operational efficiency. The cost-to-income ratio decreased year-on-year by 0.6 % to 27.8 %, placing the Company among the most efficient entities in the building-savings sector.

The quality of the loan portfolio remained consistently high. The risk-cost ratio (risk costs as a share of total loans) amounted to 0.10 % in 2025, while the share of non-performing loans recorded a slight increase to 1.26 %. The level of loss allowances was adjusted to the prevailing economic environment; in 2025, Buřinka recognised loss allowances of CZK 76 million. The approach to credit risk remained conservative, reflecting the continued emphasis on the portfolio's long-term sustainability and responsible lending practices.

## Inovace produktů a digitalizace procesů

V roce 2025 Buřinka pokračovala v rozvoji inovací i digitálních služeb. Klíčovou roli v tom sehrála platforma Inovace od Buřinky, která propojuje oblast výzkumu, architektury a stavebního průmyslu a podněcuje veřejnou debatu o budoucích trendech ve stavebnictví. Nejvýraznějším projektem roku se stal Samorost – experimentální dům postavený z mykokompozitu, tedy materiálu tvořeného podhoubím a organickými surovinami. Tento projekt vzbudil značnou pozornost odborné i široké veřejnosti v Česku i v zahraničí a stal se ztělesněním snahy Buřinky podpořit hledání udržitelných řešení pro budoucnost bydlení.

Samorost byl představen veřejnosti i médiím v rámci různorodých akcí. Uskutečnili jsme press trip pro klíčová česká média a zároveň se projekt stal součástí roadshow pro #silnější budoucnost u příležitosti oslav 200 let existence České spořitelny. Na workshopech ve dvanácti městech jsme prezentovali praktické možnosti využití mykokompozitu a ve vybraných lokalitách měli návštěvníci možnost experimentální dům také osobně navštívit. Projekt jsme představili i odborné komunitě na veletrhu FOR ARCH 2025, kde se také uskutečnil odborný kulatý stůl zaměřený na mezioborovou diskuzi o možnostech reálného využití tohoto materiálu do budoucna.

V roce 2025 jsme rozšířili služby pro klienty i poradce tak, aby bylo možné vyřídit klíčové úkony rychleji a pohodlněji. Výrazně jsme navýšili kapacity energeticko-dotačního týmu, jehož služeb využilo 10 100 klientů, což představuje 88 % meziroční nárůst. Tým poskytoval nejen odborné poradenství při výběru vhodných úsporných opatření, ale i podporu při administraci žádostí o dotace.

Pokračující digitalizace se propsala i do způsobu, jakým klienti své produkty od Buřinky obsluhují. Od konce roku 2025 mohou v Georgi vyřídit všechny servisní operace související se stavebním spořením a také klíčové úkony týkající se úvěrových účtů, jako je změna data splatnosti nebo nastavení inkasa. K samotnému založení stavebka v Georgi už stačí jen čtyři kliky. Buřinka se tak stala první stavební spořitelnou, která nabízí takto jednoduchý a plně digitální proces sjednání, což ji posunulo mezi lídry v digitalizaci stavebního spoření.

Náš důraz na vysokou kvalitu služeb se promítl také do zpětné vazby od klientů. Prostřednictvím platformy hodnoti.me jsme jich v roce 2025 oslovili více než 67 tisíc. Z výsledků vyplývá, že se sjednáním produktů Buřinky bylo spokojeno téměř 95 % respondentů, přičemž dlouhodobý ukazatel loajality se držel na úrovni 98 %. Výsledky potvrzují vysokou úroveň poskytovaných služeb i to, že digitalizace výrazně přispívá k pozitivní zákaznické zkušenosti.

Vedoucí pozici Buřinky v oblasti digitalizace stavebního spoření potvrdilo také ocenění v prestižní soutěži Zlatá koruna. Stavebko od Buřinky s možností kompletního sjed-

Since 2025, Buřinka has been part of a joint liquidity sub-group within the Česká spořitelna Financial Group. This step contributes to more efficient liquidity management, optimisation of funding sources, and the securing of stable financing for the growing volume of loans granted.

## Product Innovation and Digitalisation

In 2025, Buřinka continued to advance its innovation and digital services. A key role in this effort was played by the Innovation from Buřinka platform, which connects the fields of research, architecture, and the construction industry, and stimulates public discussion on future trends in construction. The most prominent project of the year was Samorost – an experimental house built from myco-composite, a material composed of fungal mycelium and organic raw materials. This project attracted significant attention from both experts and the general public in the Czech Republic and abroad and became a symbol of Buřinka's commitment to supporting the search for sustainable housing solutions for the future.

Samorost was presented to the public and the media through a variety of events. We organised a press trip for key Czech media outlets, and the project also featured in the #silnější budoucnost roadshow held to celebrate the 200th anniversary of Česká spořitelna. During workshops in 12 cities, we showcased practical applications of myco-composite, and in selected locations, visitors had the opportunity to tour the experimental house in person. We also presented the project to the professional community at the FOR ARCH 2025 trade fair, where a specialised roundtable was held to facilitate interdisciplinary discussion on potential real-world applications of this material in the future.

In 2025, we expanded services for clients and advisors to enable key tasks to be handled more quickly and conveniently. We significantly increased the capacity of the energy-efficiency and subsidy advisory team, whose services were used by 10,100 clients, representing an 88 % year-on-year increase. The team provided not only expert advice on selecting suitable energy-saving measures but also support in administering subsidy applications.

Ongoing digitalisation has also influenced how clients manage their products with Buřinka. Since the end of 2025, clients have been able to complete all service operations for building savings in the George application, as well as key actions for loan accounts, such as changing the repayment date or setting up direct debit instructions. Opening a new building savings account in George now requires just four clicks. Therefore, Buřinka became the first building savings bank to offer such a simple, fully digital product arrangement, placing it among the leaders in the digitalisation of the building savings segment.

Our emphasis on high-quality service was also reflected in client feedback. Through the hodnoti.me platform, we

nání a správy online vybojovalo 1. místo a 2. příčku obsadil náš úvěr Oprav dům po babičce s Buřinkou. Tyto úspěchy dále posílily vnímání Buřinky jako inovativního a spolehlivého partnera pro ty, kdo chtějí vylepšit či zmodernizovat své bydlení nebo ušetřit na energiích.

### Zaměstnanci

K 31. prosinci 2025 zaměstnávala Buřinka 169 zaměstnanců, jejichž spokojenost považujeme za klíčový předpoklad dlouhodobého úspěchu společnosti. I v tomto roce jsme pokračovali v budování pracovního prostředí založeného na důvěře, otevřené komunikaci a osobní odpovědnosti. Podporujeme kulturu založenou na spolupráci napříč týmy i generacemi a klademe důraz na aktivní sdílení know how v rámci celé Finanční skupiny České spořitelny.

Rozvoj odborných i manažerských kompetencí zůstává i nadále jednou z priorit Buřinky. Zaměstnanci měli k dispozici pestrou nabídku vzdělávacích programů včetně interních školení či nově spuštěné online platformy Seduo, která umožňuje rozvoj odborných i digitálních dovedností kdykoliv a kdekoliv. Velkou pozornost jsme věnovali také vzdělávání v oblasti moderních technologií a praktickému využívání umělé inteligence.

V oblasti péče o zaměstnance jsme dále rozšiřovali nabídku benefitů, jejichž smyslem je především podpora rovnováhy mezi pracovním a osobním životem. Kromě široké škály standardních benefitů mohou zaměstnanci využívat také unikátní výhody, jako je 12 dní osobního volna ročně navíc nebo možnost zapojení do zaměstnaneckého akciového programu, v jehož rámci lze získat a dále výhodně nakoupit akcie Erste Group Bank AG.

Výsledky interního průzkumu potvrdily vysokou míru angažovanosti a spokojenosti zaměstnanců. Ukazatel NPS dosáhl rekordní úrovně 78 bodů, což odráží pozitivní vnímání přístupu ze strany vedení společnosti, možností profesního růstu a smysluplnosti práce, která přispívá k rozvoji energeticky úsporného a dostupného bydlení v České republice.

### Společenská odpovědnost

Naše dlouhodobá strategie společenské odpovědnosti vychází z přesvědčení, že domov není pouze prostor, kde pobýváme, ale je to především místo, které nabízí bezpečí, blízkost a důstojnost. A právě na vytváření lepších domovů směřujeme největší část naší podpory. V roce 2025 jsme opět pomáhali těm, kdo si domov nedokážou vlastními silami zajistit nebo udržet, a pokračovali jsme v podpoře projektů, které mají přímý dopad na kvalitu života lidí v obtížných situacích.

Hlavním pilířem naší společenské odpovědnosti byla i letos podpora domácí paliativní péče, která umožňuje lidem v závěru života zůstat v prostředí, kde se cítí nejbezpečněji – doma. V rámci 3. ročníku grantového a stipendijního

reached more than 67 thousand clients in 2025. The results show that nearly 95 % of respondents were satisfied with the arrangement of Buřinka's products, while the long-term loyalty indicator remained at 98 %. These results confirm both the high standard of our services and the fact that digitalisation significantly contributes to a positive customer experience.

Buřinka's leading position in the digitalisation of building savings was further confirmed by recognition in the prestigious Zlatá koruna competition. The building savings scheme from Buřinka, offering fully online onboarding and account management, won the 1<sup>st</sup> place, while our Oprav dům po babičce s Buřinkou loan secured the 2<sup>nd</sup> place. These achievements further strengthened the perception of Buřinka as an innovative and reliable partner for those looking to improve or modernise their homes or save on energy costs.

### Employees

As at 31<sup>st</sup> December 2025, Buřinka employed 169 employees, whose satisfaction we consider a key precondition for the Company's long-term success. Throughout the year, we continued to build a working environment based on trust, open communication, and personal responsibility. We support a culture of cooperation across teams and generations, and we place strong emphasis on actively sharing know-how within the entire Česká spořitelna Financial Group.

The development of professional and managerial competencies remains one of Buřinka's priorities. Employees had access to a wide range of training programmes, including internal courses and the newly launched Seduo online platform, which enables the development of both professional and digital skills, anytime, anywhere. We also devoted considerable attention to training in modern technologies and the practical use of artificial intelligence.

In the area of employee benefits and well-being, we continued to expand our offerings, primarily designed to support work-life balance. In addition to a broad range of standard benefits, employees can also take advantage of unique benefits, such as 12 additional days of personal leave per year, or participation in the employee share scheme, which allows them to acquire and further purchase shares of Erste Group Bank AG on favourable terms.

The results of the internal survey confirmed a high level of employee engagement and satisfaction. The NPS indicator reached a record level of 78 points, reflecting employees' positive perception of the Company's leadership approach, opportunities for professional development, and the meaningfulness of their work, which contributes to the development of energy-efficient and affordable housing in the Czech Republic.

programu na rozvoj paliativní péče jsme udělili 14 stipendií v celkové hodnotě přes 800 tis. Kč a podpořili 6 grantových projektů částkou téměř 1,7 mil. Kč. Ve spolupráci s Fórem mobilních hospiců a Nadačním fondem pro rozvoj paliativní péče jsme se zaměřili nejen na podporu péče samotné, ale také na posilování leadershipu a dlouhodobé stability pečujících týmů.

Kromě finanční podpory věnujeme velkou pozornost i osvětě a podporujeme zapojení našich zaměstnanců. Jako generální partner Papučového dne jsme motivovali kolegy napříč Finanční skupinou České spořitelny, díky čemuž se akce zúčastnilo 1 504 zaměstnanců. Uspořádali jsme také odbornou besedu o paliativní péči a podpořili spolek DOMESTICI prostřednictvím finanční pomoci a osobní účasti v osvětové cyklistické výzvě.

Naše podpora putovala také k rodinám a dětem v nouzi. Ve spolupráci se sdruženími Portus Praha a Šatník jsme pokračovali v pomoci lidem a rodinám v těžké životní situaci. V předvánočním období jsme uspořádali již tradiční akci Strom splněných přání, v rámci které naši zaměstnanci obdarovali 56 dětí z Klokánků.

Společenská odpovědnost zůstává jedním z klíčových prvků naší firemní kultury. Věříme, že pomoc a podpora mají největší smysl tehdy, když skutečně mění životy lidí k lepšímu – a právě to bude naším cílem i v dalších letech.

### Principy odměňování v Buřince

Při definování zásad odměňování v Buřince byl pečlivě zvážena a zohledněn rozsah a povaha vykonávaných činností, charakter poskytovaných produktů, rizikovost podnikání, velikost a organizační struktura Buřinky i velikost její bilanční sumy.

Zásady odměňování v Buřince jsou založeny na vyhlášce č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, v platném znění, a Obecných pokynech k řádným zásadám odměňování podle směrnice 2019/878, kterou se mění směrnice 2013/36/EU a k informacím zpřístupňovaným podle nařízení (EU) 2019/876, kterým se mění nařízení č. 575/2013 (EBA/GL/2021/04) a Obecných pokynech k zásadám a postupům odměňování v souvislosti s prodejem a poskytováním retailových bankovních produktů a služeb (EBA/GL/2016/06). Cílem regulace odměňování je zajištění souladu postupů odměňování s efektivním řízením rizik. Za tímto účelem aplikujeme systém odměňování, který nemotivuje k nadměrnému podstupování rizik, je v souladu s dlouhodobými zájmy Buřinky, zamezuje střetům zájmů a zaručí, že odměny neomezí její schopnost posílit kapitál. Zásady odměňování jsou součástí obecného požadavku na řídicí a kontrolní systém.

Zásady odměňování se v plném rozsahu aplikují na pracovníky dle definice EBA/GL/2021/04, tzn. na všechny

### Corporate Social Responsibility

Our long-term corporate social responsibility strategy is based on the belief that a home is not merely a space where we live, but above all, a place that provides safety, human closeness, and dignity. It is precisely the creation of better homes that represents the main focus of our support. In 2025, we once again assisted those unable to secure or maintain a home on their own, and we continued to support projects that directly improve the quality of life for people in difficult circumstances.

The main pillar of our social responsibility efforts this year was support for home-based palliative care, which enables people at the end of life to remain in the environment where they feel safest, at home. As part of the 3rd edition of our grant and scholarship programme for the development of palliative care, we awarded 14 scholarships with a total value of more than CZK 800 thousand and supported 6 grant projects with almost CZK 1.7 million. In cooperation with the Mobile Hospice Forum and Nadační fond pro rozvoj paliativní péče (Endowment Fund for the Development of Palliative Care), we focused not only on supporting the care itself but also on strengthening leadership and the long-term stability of caregiving teams.

In addition to financial support, we place great emphasis on awareness-raising and encouraging employee engagement. As the general partner of Slipper Day, we motivated colleagues across the Česká spořitelna Financial Group, resulting in 1,504 employees participating in this event. We also organised an expert discussion on palliative care and supported the DOMESTICI association through financial assistance and by participating personally in an educational cycling challenge.

Our support also extended to families and children in need. In cooperation with Portus Praha and Šatník, we continued to assist individuals and families facing difficult life situations. During the pre-Christmas period, we held our traditional Wishing Tree event, through which our employees gave gifts to 56 children from Klokánek facilities.

Corporate social responsibility remains one of the key elements of our company culture. We believe that help and support have the greatest meaning when they truly improve people's lives, and this will remain our goal in the years to come.

### Remuneration Principles in Buřinka

When defining the remuneration principles in Buřinka, careful consideration was given to the scope and nature of the activities performed, the characteristics of the products offered, the risk profile of the business, the size and organisational structure of Buřinka, as well as the size of its balance sheet.

pracovníky Buřinky a členy jejich orgánů. Principy zásad odměňování se zároveň zohledňují při odměňování dalších právnických nebo fyzických osob, které vykonávají pro Buřinku činnost, která má významný vliv na její celkový rizikový profil, a to bez ohledu na právní vztah s Buřinkou, právní formu či zeměpisné umístění. To znamená, že provázanost odměn s obezřetným řízením rizik a s ochranou zájmů klientů musíme zohledňovat i při přípravě hospodářských smluv, smluv o obchodním zastoupení či jiných obdobných smluv.

Zásady odměňování v Buřince jsou plně v souladu s její strategií, ve které jsou promítnuty nejdůležitější cíle v environmentální a sociální oblasti a v oblasti správy a řízení společnosti („ESG“). Naše dlouhodobé strategické cíle vycházejí z analýzy výzev vyvolaných klimatem a legislativních a ekonomických dopadů změny klimatu. KPIs související s ESG jsou cíle, které splňují současné potřeby, aniž by byla ohrožena schopnost společnosti generovat zisk v budoucnu a které mají dopad na vytváření střednědobé a dlouhodobé hodnoty pro zúčastněné strany. Strategie udržitelnosti Buřinky je založena na dvou základních principech. Prvním principem je stanovování ESG cílů, prostřednictvím kterých společnost, její vedení a pracovníci vytvářejí pozitivní dopad a přebírají odpovědnost za zabránění negativnímu dopadu. Druhý princip se soustřeďuje na identifikaci ESG rizik, která mají negativní dopad při vzniku negativních environmentálních, sociálních a správních událostí a která mohou mít negativní nebo pozitivní dopad na finanční výkonnost nebo solventnost společnosti, organizačních útvarů nebo jednotlivců.

Zásady odměňování v Buřince mají být postavené na zásadě stejné odměny pro všechna pohlaví za stejnou práci nebo práci stejné hodnoty. Spravedlnost je klíčovým prvkem strategie odměňování a je zohledněna z perspektivy interní, externí a diverzity. Interní spravedlnost znamená, že pracovníci by se měli cítit odměňováni spravedlivě podle poměrné hodnoty jejich práce v Buřince. Zaměstnanci i ostatní pracovníci zabývající se podobnými pracemi v různých částech společnosti by měli být odměňováni obdobně. Externí spravedlnost znamená, že usilujeme odměňovat zaměstnance/pracovníky konkurenceschopně v porovnání s těmi, kteří vykonávají podobnou práci v jiných společnostech na stejném trhu a/nebo sektoru. Klíčové je mít strukturu odměňování na konkurenceschopném základě. Všichni zaměstnanci i ostatní pracovníci mají nárok na spravedlivé pracovní podmínky zejména v oblasti odměňování.

S ohledem na uplatnění principu proporcionality není v Buřince zřízen výbor pro odměňování a jemu stanovené odpovědnosti zastává dozorčí rada.

Celkový bonusový fond (bonus pool) je na úrovni Buřinky tvořen s ohledem na vývoj výsledků hospodaření. Bonus je nenárokovou složkou mzdy/odměny a je vyplacen po splnění všech stanovených podmínek.

The remuneration principles in Buřinka are based on Decree No. 163/2014 Coll., on the Performance of Activities of Banks, Credit Unions and Investment Firms, as amended, and on the EBA Guidelines on Sound Remuneration Policies under Directive 2019/878, amending Directive 2013/36/EU, and on disclosures under Regulation (EU) 2019/876, amending Regulation (EU) No 575/2013 (EBA/GL/2021/04), as well as the EBA Guidelines on Remuneration Policies and Practices Related to the Sale and Provision of Retail Banking Products and Services (EBA/GL/2016/06). The objective of remuneration regulation is to ensure alignment between remuneration practices and effective risk management. To this end, we apply a remuneration system that does not incentivise excessive risk-taking, is aligned with Buřinka's long-term interests, prevents conflicts of interest, and ensures that remuneration does not limit the Company's ability to strengthen its capital base. The remuneration principles form an integral part of the general requirements for the management and internal control system.

The remuneration principles apply in full to employees as defined in EBA/GL/2021/04, meaning all employees of Buřinka and members of its bodies. The principles of the remuneration policy are also considered when remunerating other legal entities or natural persons who perform activities for Buřinka that materially affect its overall risk profile, regardless of their legal relationship with Buřinka, legal form, or geographical location.

This means that the link between remuneration, prudent risk management, and the protection of clients' interests must also be reflected when preparing commercial contracts, agency agreements, or other similar agreements.

The remuneration principles in Buřinka are fully aligned with its strategy, which reflects the Company's key environmental, social, and governance (“ESG”) objectives. Our long-term strategic goals are based on an analysis of the challenges posed by climate-related challenges and the legislative and economic impacts of climate change. ESG-related KPIs represent objectives that meet present needs without compromising the Company's ability to generate profit in the future, and that contribute to creating medium- and long-term value for stakeholders. Buřinka's sustainability strategy is built on two fundamental principles: The first principle is the setting of ESG objectives through which the Company, its management, and its employees generate positive impact and assume responsibility for preventing negative impact. The second principle focuses on identifying ESG risks that materialise through adverse environmental, social, or governance events and that may have either a negative or positive effect on the financial performance or solvency of companies, organisational units, or individuals.

The remuneration principles in Buřinka are based on equal pay for all genders for the same work or work of equal val-

Výchozí objem bonusového fondu je kalkulován jako součet bonusových potenciálů jednotlivých pracovních pozic. Celkový objem bonusového fondu je po skončení roku a v případě splnění stanovených ukazatelů výkonnosti upravován prostřednictvím tzv. bonusového multiplikátoru, jehož hodnota (%) vychází z míry naplnění strategických obchodně-finančních ukazatelů, tedy porovnání jejich výsledků s plánovanými hodnotami.

Obchodně finančními ukazateli na úrovni Finanční skupiny České spořitelny (FSČS) bylo pro rok 2025 splnění kapitálových a likviditních požadavků, skupinový čistý zisk a naplnění strategie banky.

Vedoucími osobami Buřinky jsou předseda představenstva, místopředseda představenstva a další členové představenstva, kteří tvoří kolektivní statutární orgán. Představenstvo je ze zákona statutárním orgánem, kterému přísluší obchodní vedení Buřinky. Předseda, místopředseda a členové představenstva vykonávají svou působnost s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, s péčí řádného hospodáře, jednají v dobré víře a v nejlepším zájmu společnosti a akcionářů.

Členové představenstva jsou odměňováni na základě smlouvy o výkonu funkce člena představenstva uzavřené v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech. Individuální smlouvy o výkonu funkce členů představenstva a výše odměn členů představenstva jsou, stejně jako zásady odměňování celé Buřinky, schvalovány její dozorčí radou. Celkový příjem člena představenstva za příslušný rok představuje základní příjem, variabilní příjem a benefit/naturální plnění. Při přiznávání variabilní složky odměny členům představenstva je přiznání 60 % variabilní složky odměny oddáleno. Období pro oddálení činí 5 let. Variabilní složka odměny se pak přiznává v režimu: 40 % neoddařená část + 12 % první rok oddálení + 12 % druhý rok oddálení + 12 % třetí rok oddálení + 12 % čtvrtý rok oddálení + 12 % pátý rok oddálení.

Vzhledem k tomu, že v Buřince nejsou limitovány žádné nepeněžní nástroje, není výplata pohyblivé složky odměny v nepeněžních nástrojích aplikována.

V Buřince máme stanovena specifická kritéria pro uplatňování malusu a clawbacku. Tato kritéria se vztahují zejména na situace, kdy pracovník:

- se účastnil nebo byl odpovědný za jednání se záměrem nebo závažnou nedbalostí nebo v případech podvodu, který vedl k podstatným ztrátám společnosti;
- byl pravomocně odsouzen za trestný čin související s jeho pracovní činností (např. zpronevěra apod.);
- nesplnil stanovené standardy způsobilosti a chování;
- poskytl zavádějící informace, pokud takové informace měly nebo mohly mít přiměřený dopad na hodnocení výkonnosti;

ue. Fairness is a key element of the remuneration strategy and is considered from the perspectives of internal and external fairness, as well as diversity. Internal fairness means that employees should feel they are fairly remunerated according to the relative value of their work within Buřinka. Employees and other workers performing similar roles across different parts of the Company should be remunerated comparably. External fairness means that we strive to remunerate employees/workers competitively compared with those performing similar roles at other companies operating in the same market and/or sector. Having a competitively structured remuneration framework is essential. All employees and other workers are entitled to fair working conditions, particularly regarding remuneration.

Given the application of the proportionality principle, no remuneration committee has been established in Buřinka, and the responsibilities assigned to such a committee are performed by the Supervisory Board.

The total bonus pool at the Buřinka level is determined based on the Company's financial results. The bonus is a non-entitled component of salary/remuneration and is paid out only after all specified conditions have been met.

The initial size of the bonus pool is calculated as the sum of the bonus potentials of individual job positions. After the end of the financial year, and provided that the defined performance indicators have been met, the total size of the bonus pool is adjusted by means of a bonus multiplier, the value (%) of which reflects the degree to which the strategic commercial-financial indicators have been achieved – i.e., the comparison of their actual results with the planned targets.

For 2025, the commercial-financial indicators for the Česká spořitelna Financial Group (FSČS) were: compliance with capital and liquidity requirements, the Group's net profit, and fulfilment of the Bank's strategy.

The persons in charge of managing Buřinka are the Chairman of the Board of Directors, the Vice-Chairman, and other members of the Board of Directors, who together form the collective statutory body.

By operation of law, the Board of Directors is the statutory body responsible for the business management of Buřinka. The Chairman, Vice-Chairman, and members of the Board of Directors perform their duties with the necessary loyalty, knowledge, diligence, and diligence of a prudent manager, acting in good faith and in the best interests of the Company and its shareholders.

Members of the Board of Directors are remunerated under a Service Agreement on the Performance of Office of a Member of the Board of Directors, entered into in accordance with the relevant provisions of Act No. 90/2012 Coll., on Business Corporations and Cooperatives. Individ-

e. byl se zaměstnancem okamžitě zrušen pracovní poměr dle zákoníku práce.

Zejména v případech a), b) a e) se dotčeným zaměstnancům neposkytne ani nevyplácí žádná variabilní odměna z bonusového fondu, včetně odložené a zadržené části celkové variabilní odměny. Mechanismus clawback se použije na neoddálenou část celkové variabilní odměny.

V případech c) a d) dojde ke snížení pohyblivé složky odměny na 0–75 % podle závažnosti přestupku či jednání.

Použití malusu a clawbacku by mělo v případě potřeby vést ke snížení pohyblivé odměny (variabilní složky mzdy). Úprava rizika ex post by za žádných okolností neměla vést ke zvýšení původně přiznané variabilní odměny nebo pokud již byl v minulosti uplatněn malus nebo clawback, ke zvýšení dříve snížené variabilní odměny.

ual service agreements and the remuneration of members of the Board of Directors are approved by the Supervisory Board in the same manner as Buřinka's overall remuneration principles.

The total remuneration of a member of the Board of Directors for the relevant year consists of fixed remuneration, variable remuneration, and benefits/in-kind compensation. When awarding the variable component of remuneration, 60 % is deferred. The deferral period is 5 years. The variable remuneration is awarded according to the following structure: 40 % non-deferred portion + 12 % in the first year of deferral + 12 % in the second year of deferral + 12 % in the third year of deferral + 12 % in the fourth year of deferral + 12 % in the fifth year of deferral.

Since non-cash instruments are restricted in Buřinka, payment of the variable remuneration component in non-cash instruments is not applied.

Buřinka has established specific criteria for the application of malus and clawback. These criteria apply in particular to situations where an employee:

- a. participated in or was responsible for conduct involving intent or gross negligence, or in cases of fraud, which resulted in significant losses for the Company;
- b. was convicted of a criminal offence related to their professional activities (e.g., embezzlement);
- c. failed to meet the required standards of fitness and conduct;
- d. provided misleading information, where such information had or could have had a material impact on performance assessment; and
- e. had their employment relationship terminated with immediate effect pursuant to the Labour Code.

In particular, in cases (a), (b), and (e), the employees concerned are not granted or paid any variable remuneration from the bonus pool, including the deferred and withheld portions of the total variable remuneration. The clawback mechanism applies to the non-deferred portion of total variable remuneration.

In cases (c) and (d), the variable remuneration component is reduced to 0–75 %, depending on the severity of the breach or misconduct.

The application of malus and clawback should, where necessary, lead to a reduction in variable remuneration (the variable component of pay). Ex-post risk adjustment must under no circumstances result in an increase of the originally awarded variable remuneration, nor, if malus or clawback has already been applied in the past, may it lead to an increase of variable remuneration that was previously reduced.

## Dozorčí rada / Supervisory Board

Ing. Daniela Pešková  
předsedkyně dozorčí rady  
od 22. září 2023

Daniela Pešková  
Chairwoman of the Supervisory Board  
as of September 22<sup>nd</sup>, 2023

Ing. Jiří Humhal, MBA  
místopředseda dozorčí rady  
od 22. září 2023

Jiří Humhal  
Vice Chairman of the Supervisory Board  
as of September 22<sup>nd</sup>, 2023

RNDr. Petr Franěk, Ph.D.  
člen dozorčí rady  
od 1. ledna 2018

Petr Franěk  
Member of the Supervisory Board  
as of January 1<sup>st</sup>, 2018

Ing. Miroslav Kohout  
člen dozorčí rady  
od 10. března 2020

Miroslav Kohout  
Member of the Supervisory Board  
as of March 10<sup>th</sup>, 2020

Ing. Filip Belant  
člen dozorčí rady  
od 22. dubna 2023  
do 31. prosince 2025

Filip Belant  
Member of the Supervisory Board  
as of April 22<sup>nd</sup>, 2023  
by December 31<sup>st</sup>, 2025

# Zpráva dozorčí rady / Report of the Supervisory Board

## Vyjádření k účetní závěrce Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., za rok 2025

Dozorčí rada Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., vykonávala svou činnost v roce 2025 ve složení: Daniela Pešková, předsedkyně; Jiří Humhal, místopředseda; a členové Filip Belant, Petr Franěk a Miroslav Kohout. K 31. 12. 2025 skončil ve funkci člena dozorčí rady Filip Belant. V průběhu roku se uskutečnila čtyři řádná zasedání dozorčí rady, přičemž mimo tato jednání rada využívala k rozhodování rovněž proceduru per rollam.

Stejně jako v předchozích letech plnila dozorčí rada i funkci výboru pro odměňování, výboru pro jmenování a výboru pro řízení rizik. Z tohoto důvodu byly předmětem jejích jednání pravidelně otázky spojené s řízením rizik ve společnosti, vyhodnocování systému odměňování a informování o poskytovaných zaměstnaneckých benefitech. Dozorčí rada se na každém zasedání dále zabývala obchodními a finančními výsledky společnosti, vývojem likvidity, stavem úvěrového portfolia, oblastí compliance, opatřeními proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a dalšími významnými aspekty činnosti společnosti. Pozornost věnovala rovněž fungování interního auditu, činnosti outsourcované do České spořitelny, a. s. Dozorčí rada pravidelně ověřovala, zda je tento outsourcing efektivní a zda interní audit řádně plní svou úlohu.

Představenstvo dozorčí radu pravidelně informovalo o strategickém směřování společnosti a o dalších zásadních připravovaných změnách, informovalo o rozvoji dotačního poradenství a aktivitách souvisejících s financováním energetické transformace domácností.

V souladu se svou zákonnou působností dohlížela dozorčí rada po celý rok 2025 na výkon činnosti představenstva a schvalovala veškerá plnění poskytovaná jeho členům. Dozorčí rada konstatuje, že po celý rok disponovala dostatečnými informacemi o činnosti společnosti, představenstva i jednotlivých členů představenstva. Na základě jejich vyhodnocení došla k závěru, že představenstvo jako celek i všichni jeho členové v roce 2025 řádně vykonávali své povinnosti a že všichni členové představenstva jsou způsobilí k výkonu svých funkcí.

Po prostudování účetní závěrky SSČS za rok 2025, seznámení se s výrokem externího auditora, společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s. r. o., a na základě doporučení

## Comments on the financial statements of Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., for the year 2025

The Supervisory Board of Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. carried out its activities in 2025 with the following members: Daniela Pešková, Chairwoman; Jiří Humhal, Vice-Chairman; and members Filip Belant, Petr Franěk, and Miroslav Kohout. As of 31 December 2025, Filip Belant's term as a member of the Supervisory Board ended. During the year, four regular meetings of the Supervisory Board were held; in addition, the Supervisory Board used the option to make decisions per rollam outside of meetings.

As in previous years, the Supervisory Board also served as the Remuneration Committee, the Nomination Committee, and the Risk Management Committee. For this reason, its meetings regularly addressed matters related to the company's risk management, the evaluation of the remuneration system, and updates on employee benefits provided. At each meeting, the Supervisory Board also dealt with the company's business and financial results, the development of liquidity, the status of the loan portfolio, compliance, measures against money laundering and the financing of terrorism, as well as other significant aspects of the company's activities. Attention was also paid to the functioning of internal audit, an activity outsourced to Česká spořitelna, a.s. The Supervisory Board regularly verified whether this outsourcing arrangement was effective and whether the internal audit was properly fulfilling its role.

The Board of Directors regularly informed the Supervisory Board about the company's strategic direction and other significant upcoming changes, as well as the development of grant advisory services and activities related to the financing of households' energy transformation.

In accordance with its statutory powers, the Supervisory Board oversaw the performance of the Board of Directors throughout 2025 and approved all remuneration provided to the Board members. The Supervisory Board stated that it had sufficient information about the company's activities, the Board of Directors, and each of its members over the year. Based on the evaluation of this information, the Board of Directors as a whole, as well as all of its individual members, properly performed their duties in 2025, and all

výboru pro audit, došla dozorčí rada k závěru, že účetní záznamy a účetní evidence společnosti byly vedeny průkazně, v souladu s právními předpisy upravujícími účetnictví a ostatními relevantními normami, a že účetní závěrka věrně a poctivě zobrazuje finanční situaci SSČS k 31. 12. 2025.

Dozorčí rada se seznámila s obsahem Zprávy o vztazích vypracované ovládanou osobou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a po přezkoumání jejího obsahu vzala zprávu bez připomínek a výhrad na vědomí.

members of the Board of Directors are qualified to continue performing their functions.

After reviewing the financial statements of SSČS for 2025, and considering the Independent Auditor's Report issued by PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., as well as the Audit Committee's recommendation, the Supervisory Board concluded that the company's accounting records were kept in a verifiable manner and are compliant with the legal regulations governing accounting and other relevant standards, and that the financial statements give a true and fair view of the financial situation of SSČS as of 31<sup>st</sup> December 2025.

The Supervisory Board reviewed the content of the Report on Relations prepared by the controlled entity pursuant to Section 82 of Act No. 90/2012 Coll., on Business Corporations, for the reporting period from 1<sup>st</sup> January 2025 to 31<sup>st</sup> December 2025, and after reviewing its content, the Supervisory Board accepted the report with no remarks or reservations.

# Výbor pro audit / Audit Committee

Ing. Bohuslav Poduška, CIA, CRMA  
předseda výboru pro audit  
od 1. ledna 2018

Bohuslav Poduška  
Chairman of the Audit Committee  
as of January 1<sup>st</sup>, 2018

Mgr. Ing. Ondřej Martinek, MA  
místopředseda výboru pro audit  
od 16. října 2017  
do 12. října 2025

Ondřej Martinek  
Vice Chairman of the Audit Committee  
as of October 16<sup>th</sup>, 2017  
by October 12<sup>th</sup>, 2025

Ing. Veronika Matušková  
členka výboru pro audit  
od 11. října 2017  
do 12. října 2025

Veronika Matušková  
Member of the Audit Committee  
as of October 11<sup>th</sup>, 2017  
by October 12<sup>th</sup>, 2025

Ing. Miroslav Zámečník  
člen výboru pro audit  
od 13. října 2025

Miroslav Zámečník  
Member of the Audit Committee  
as of October 13<sup>th</sup>, 2025

RNDr. Monika Laušmanová, CSc.  
členka výboru pro audit  
od 2. ledna 2026

Monika Laušmanová  
Member of the Audit Committee  
as of January 2<sup>nd</sup>, 2026

# Zpráva o činnosti výboru pro audit SSČS za rok 2025 / Audit Committee Report on Activities of SSČS for the Year 2025

Dle zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech měl VpA SSČS do 16. 5. 2025 tři členy s hlasovacími právy, a to ve složení Veronika Matušková které skončil mandát 12. 10. 2025, Ondřej Martinek, kterému také skončil mandát 12. 10. 2025 a Bohuslav Poduška, kterému skončil mandát 16. 5. 2025.

Od 17. 5. 2025 byl zvolen jediným akcionářem SSČS za člena VpA pan Bohuslav Poduška. Od 13. 10. 2025 byl do VpA SSČS zvolen jediným akcionářem pan Miroslav Zámečník a od 2. 1. 2026 byla zvolena do VpA SSČS paní Monika Laušmanová.

Za předsedu VpA byl VpA zvolen pan Bohuslav Poduška.

Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech ukládá VpA SSČS zejména následující povinnosti:

- a. sledovat účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- b. sledovat účinnost vnitřního auditu a zajišťovat jeho funkční nezávislost,
- c. sledovat postup sestavování účetní závěrky,
- d. doporučovat auditora dozorčí radě,
- e. posuzovat nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- f. sledovat proces povinného auditu,
- g. informovat kontrolní orgán o výsledku povinného auditu.

V roce 2025 se konala celkem čtyři řádná zasedání zasedání VpA SSČS a jedno mimořádné zasedání.

Pozornost řádných zasedání byla věnována především těmto oblastem:

- h. průběžné vyhodnocování výsledků povinného auditu účetní závěrky SSČS za rok 2024
- i. posouzení výběru a nezávislosti externího auditora a doplňkových služeb externího auditora na auditované osobě (SSČS) na rok 2025
- j. vyhodnocení postupu sestavování roční účetní závěrky za rok 2024
- k. vyhodnocení dodatečné zprávy pro VpA SSČS od externího auditora
- l. projednání doporučení vedení banky vypracované externím auditorem
- m. vyhodnocení funkčnosti a efektivnosti řídicího a kontrolního systému SSČS za rok 2024
- n. analýze rizik a plánování činnosti interního auditu SSČS
- o. sledování činnosti interního auditu SSČS
- p. sledování činnosti Compliance Office SSČS

In accordance with Act No. 93/2009 Coll., on Auditors, the Audit Committee of SSČS had three members with voting rights until 16 May 2025. The members were: Veronika Matušková, whose mandate ended on 12 October 2025; Ondřej Martinek, whose mandate also ended on 12 October 2025; and Bohuslav Poduška, whose mandate ended on 16 May 2025.

From 17 May 2025, Mr. Bohuslav Poduška was elected a member of the Audit Committee by the sole shareholder of SSČS. From 13 October 2025, Mr. Miroslav Zámečník was elected to the Audit Committee of SSČS by the sole shareholder, and from 2 January 2026, Ms. Monika Laušmanová was elected to the Audit Committee of SSČS.

The Audit Committee elected Mr. Bohuslav Poduška as its Chairman.

Act No. 93/2009 Coll., on Auditors, imposes the following obligations on the AC SSČS in particular:

- a. monitor the effectiveness of internal control and the risk management system;
- b. monitor the effectiveness of internal audit and ensure its functional independence;
- c. monitor the process of preparing financial statements;
- d. recommend the auditor to the Supervisory Board;
- e. assess the independence of the statutory auditor and the audit company and the provision of additional services to a public-interest entity by the statutory auditor and the audit company;
- f. monitor the statutory audit process, and
- g. inform the inspection body about the result of the statutory audit.

In 2025, a total of four regular meetings of the Audit Committee of SSČS were held, as well as one extraordinary meeting. The regular meetings focused primarily on the following areas:

- h. continuous evaluation of the results of the statutory audit of SSČS's financial statements for 2024;
- i. assessing the selection and independence of the external auditor and the additional services of the external auditor on the audited entity (SSČS) for 2025;
- j. evaluating the process of preparing the financial statements for 2024;
- k. evaluating an Additional Report to the AC SSČS from the external auditor;
- l. consideration of the bank's management recommendations drawn up by the external auditor;

- q. sledování prevence AML a hodnotící zprávy v oblasti předcházení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu
- r. sledování systému řízení jednotlivých rizik
- s. vypracování a předložení požadovaného reportingu o činnosti VpA Radě pro veřejný dohled nad auditem (dále jen RVDA)

Mimořádné zasedání VpA bylo zaměřeno na proces výběru statutárního externího auditora na roky 2027–2036.

V průběhu celého roku 2025 byl VpA SSČS průběžně informován o možných i realizovaných legislativních změnách s dopady na činnost SSČS.

Pravidelně byl VpA také informován o aktuálních obchodních i finančních výsledcích SSČS a také o centralizaci činnosti interního auditu do ČS a.s.

V průběhu roku 2025 také pokračovala tradiční forma spolupráce mezi dozorčí radou SSČS a VpA SSČS. V souladu s postavením a úlohou obou orgánů v systému řízení společnosti SSČS byl na každém zasedání dozorčí rady SSČS přítomen jeden ze členů VpA SSČS. Rovněž se zasedání VpA SSČS účastní jeden ze členů dozorčí rady SSČS.

VpA SSČS ve spolupráci s příslušnými útvary SSČS ověřil soulad vymezení své role dle zákona č. 93/2009 Sb., ve znění novel č. 221/2015 Sb., 375/2015 Sb., 298/2016 Sb., 299/2016 Sb. a 33/2020 Sb. a bylo konstatováno, že vymezení role VpA SSČS naplňuje příslušná ustanovení.

Bohuslav Poduška  
Předseda VpA SSČS

- m. evaluating the functionality and effectiveness of SSČS's management and control systems for 2024;
- n. risk analysis and SSČS's internal audit work planning;
- o. monitoring SSČS's internal audit activity;
- p. monitoring the activities of the Compliance Office of SSČS;
- q. monitoring the AML prevention and the evaluation report on the prevention of money laundering and terrorist financing;
- r. monitoring the risk management system; and
- s. preparation and submission of the required report on activities to the Public Audit Oversight Board (PAOB).

The extraordinary meeting of the Audit Committee was focused on the process of selecting the statutory external auditor for the years 2027–2036.

Throughout 2025, the Audit Committee of SSČS was continuously informed about potential and implemented legislative changes affecting SSČS's activities.

The AC SSČS was also regularly informed about the current business and financial results of SSČS and the centralisation of internal audit activities into ČS a.s.

During 2025, the traditional form of cooperation between the Supervisory Board of SSČS and the AC SSČS continued. In accordance with the position and role of both bodies in SSČS's governance system, one of the AC SSČS members was present at each SSČS Supervisory Board meeting. One of the members of the Supervisory Board of SSČS participates in the meetings of AC SSČS.

The Audit Committee of SSČS, in cooperation with the relevant departments of SSČS, verified the compliance of the definition of its role pursuant to Act No. 93/2009 Coll., in the wording of Amendments No. 221/2015 Coll., 375/2015 Coll., 298/2016 Coll., 299/2016 Coll., and 33/2020 Coll., and it was concluded that the definition of the role of the Audit Committee of SSČS complies with the relevant provisions.

Bohuslav Poduška  
Chairman of the Audit Committee of SSČS

# Finanční část

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Finanční část</b>                 | <b>29</b> |
| Zpráva nezávislého auditora          | 30        |
| Účetní závěrka k 31. prosinci 2025   | 36        |
| Rozvaha                              | 36        |
| Podrozvaha                           | 38        |
| Výkaz zisku a ztráty                 | 39        |
| Přehled o změnách vlastního kapitálu | 40        |
| Příloha k účetní závěrce             | 41        |
| Zpráva o vztazích                    | 75        |

## Zpráva nezávislého auditora

akcionáři Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice banky Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 1292/32, Praha 4 („Banka“) k 31. prosinci 2025 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Předmět auditu

Účetní závěrka Banky se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Nezávislost

V souladu s etickými požadavky nařízení EU, které jsou relevantní pro audity účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice, a také v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, který je použitelný pro audity účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Bance nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků nařízení EU, zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00  
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti pro Banku je stanovena na úrovni 5% zisku před zdaněním za rok 2025, což představuje 67 milionů Kč.

Vyčíslení úvěrového rizika v úvěrech a pohledávkách za klienty se zaměřením na nový model prospektivních informací a aktualizace manažerských úprav

Při plánování auditu jsme stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

#### Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku jako celek.

|   |  |
|---|--|
| <b>Celková hladina významnosti pro Banku</b>                  | 67 milionů Kč.   |
| <b>Hladina významnosti</b>                                    | Hladina významnosti pro Banku byla stanovena jako 5% zisku před zdaněním za rok 2025.  |
| <b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b> | Zvolili jsme zisk před zdaněním, protože cílem Banky je dosahování zisku a uživatelé účetní závěrky se soustředí na tento údaj. Hladina významnosti na úrovni 5 % z použitého základu odpovídá optimální auditorské praxi pro tuto veličinu u subjektů veřejného zájmu |

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

## Hlavní záležitost auditu

### Vyčíslení úvěrového rizika v úvěrech a jiných pohledávkách za klienty se zaměřením na nový model prospektivních informací a aktualizace manažerských úprav

Banka vykázala k 31. prosinci 2025 v rozvaze a v bodě 4.4 účetní závěrky klientské úvěrové portfolio ve výši 78 834 milionů Kč. K tomuto klientskému úvěrovému portfolio vykázala Banka k 31. prosinci 2025 opravné položky ve výši 982 milionů Kč.

Riziko nesplacení poskytnutých úvěrů je nutnou součástí bankovních činností, vyčíslení znehodnocení je nejvýznamnějším odhadem, který přímo a významně ovlivňuje hospodářský výsledek. Postup vedení při stanovení předpokladů, které mají největší vliv na řádné ocenění úvěrů, je popsán v bodě 3.2 účetní závěrky.

Klíčovými pro vyčíslení těchto ztrát podle IFRS 9, Finanční nástroje (IFRS 9), jsou pravděpodobnosti selhání, ztráty při selhání včetně posouzení kvality zajištění a identifikace významného zhoršení úvěrového rizika od prvotního vykazání úvěru. Významnou roli mají také výhledové informace a z nich odvozené scénáře budoucího vývoje.

Banka vyvinula a implementovala nový model pravděpodobnosti selhání na základě výhledových informací, aby lépe reagovala na měnící se makroekonomické prostředí, a přehodnotila používané proměnné. Výběrem proměnných, které přesněji odrážejí základní ekonomické dynamiky, byla Banka schopna eliminovat manažerské úpravy nad rámec modelu (tzv. post-model úpravy) používané v předchozím modelu.

Kromě toho byla výkonnost úvěrového portfolia Banky a související náklady na úvěrová rizika ovlivněny v roce 2025 postupným ožíváním české ekonomiky: mírným růstem HDP, mírným poklesem úrokových sazeb, a hodnotou inflace blížící se dlouhodobému cíli České národní banky.

Banka na to reagovala především:

- úpravou makro-shift modelů tak, aby parametry odrážely očekávané dopady těchto událostí v rámci úvěrového rizika;
- aktualizací kritérií pro klasifikaci úvěrů do stupňů relevantních pro měření očekávaných úvěrových ztrát (manažerské úpravy v rámci kolektivního hodnocení SICR).

## Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Při posuzování rizika a míry znehodnocení úvěrů jsme se zaměřili na změny v předpokladech modelů, přesnost odhadů rizikových parametrů a jejich schopnost reflektovat významné nejistoty související se současným a budoucím prostředím, a jak to ovlivňuje ocenění úvěrového portfolia a vyčíslení očekávaných úvěrových ztrát.

Naš přístup vycházel z ověření kontrolního systému, který má Banka pro tuto oblast vybudován a z přímého ověření finančních zůstatků, které Banka vykazuje v účetní závěrce.

Nejprve jsme posoudili metodologii a politiky pro tvorbu opravných položek k očekávaným úvěrovým ztrátám a jeho soulad s IFRS 9, a zda kontrolní systém zajišťuje jejich dodržování.

Na tyto činnosti navázalo ověření výpočtové logiky modelu použitého pro odhad parametrů pravděpodobnosti selhání a ztrát při selhání úvěru a zhodnocení jejich souladu s metodologií a politikami.

Naši experti pro modelování úvěrových rizik provedli na vzorku přepočty rizikových parametrů pro nejvýznamnější modely a vyhodnotili, zda klíčové parametry byly v modelech pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát správně použity a následně správně zadány do systému na jejich výpočet.

V souvislosti se zavedením nového modelu pravděpodobnosti selhání založeného na výhledových informacích naši experti pro modelování úvěrového rizika kriticky posoudili koncepci nového modelu, posoudili Python kódy použité pro odhad výhledových informací, a též posoudili jejich soulad s metodologií a politikami. Následně naši experti spustili Python kód v prostředí PwC, aby replikovali výpočty pravděpodobnosti selhání. Výstupy našich přepočtů byly porovnány s výsledky Banky pro ověření přesnosti výpočtu. V rámci odhadu modelu prospektivních informací jsme porovnali použité podkladové makroekonomické prognózy s informacemi dostupnými z externích zdrojů a posoudili váhy přiřazené jednotlivým scénářům s přihlédnutím k regulatorním doporučením a zavedené praxi.

Naši experti pro modelování úvěrových rizik se podíleli také na hodnocení IFRS 9 validací a výsledků zpětného testování nejvýznamnějších modelů.

Posoudili jsme kritéria pro klasifikaci úvěru do jednotlivých stupňů uplatňovaných Bankou v reakci na aktuální ekonomickou situaci. Dále jsme se seznámili s pravidly pro odstranění vybraných manažerských úprav a posoudili jejich soulad s interními politikami Banky. Na vzorku jsme též posoudili přístup k postupu přidělování ratingu a identifikace významného zvýšení úvěrového rizika od poskytnutí úvěru.

Vzhledem ke klíčové úloze bankovních systémů a systémů vnitřní kontroly při identifikaci významného zhoršení úvěrového rizika a vyčíslení očekávaných úvěrových ztrát jsme využili též naše specialisty na informační technologie, kteří ověřili přístupová oprávnění, přesnost datových vstupů, zpracování dat a automatických kalkulací v klíčových systémech, včetně systému sledování doby prodlení a výpočtu opravných položek.

Posoudili jsme také přiměřenost zveřejněných informací, které vyžadují české účetní předpisy.

## **Jak jsme stanovili rozsah auditu?**

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Banky, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Banka působí.

## **Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě**

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Banky. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Bance získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Bance a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

## **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Banky za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Banky.

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky odpovídá výbor pro audit Banky.

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost.

Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Banky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Banky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Banky trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Banky trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Banka ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informujeme jej o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných krocích eliminujících hrozby nebo o přijatých opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

### **Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Banky, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Poprvé jsme byli jmenováni auditorem Banky dne 27.04.2017. Auditorem Banky jsme tedy nepřetržitě 9 let. Naše jmenování pro rok končící 31. prosince 2025 bylo schváleno rozhodnutím valné hromady ze dne 28.04.2025.

### **Poskytnuté neauditorské služby**

Prohlašujeme, že neauditorské služby poskytnuté Bance a její mateřské společnosti jsou v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v České republice, a že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v článku 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Neauditorské služby, které jsme poskytli Bance za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025, jsou uvedeny v bodě „4.23 Správní náklady“ přílohy účetní závěrky.

Partnerem odpovědným za zakázku, jejímž výsledkem je tato zpráva nezávislého auditora, je Ing. Eva Loulová.

31. března 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová  
statutární auditorka, evidenční č. 1981

# Účetní závěrka

k 31. prosinci 2025

Rozvaha k 31. prosinci 2025

## Aktiva

| V mil. Kč   | Poznámka | 2025          | 2024          |
|---|----------|---------------|---------------|
| 1. Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank  | 4.1      | 2 834         | 1 047         |
| 2. Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování | 4.2      | 2 625         | 3 718         |
| a) vydané vládními institucemi  |          | 2 625         | 3 718         |
| 3. Pohledávky za bankami  | 4.3      | 29            | 2 536         |
| a) splatné na požádání  |          | 29            | 24            |
| b) ostatní pohledávky   |          | 0             | 2 512         |
| 4. Pohledávky za klienty  | 4.4      | 77 852        | 72 790        |
| b) ostatní pohledávky   |          | 77 852        | 72 790        |
| 9. Dlouhodobý nehmotný majetek  | 4.5      | 62            | 65            |
| 10. Dlouhodobý hmotný majetek   | 4.6      | 46            | 57            |
| z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost   |          | 32            | 42            |
| 11. Ostatní aktiva  | 4.8      | 33            | 96            |
| 13. Náklady a příjmy příštích období  |          | 46            | 36            |
| <b>Aktiva celkem</b>  |          | <b>83 527</b> | <b>80 345</b> |

## Pasiva

| V mil. Kč                                   | Poznámka | 2025          | 2024          |
|---|----------|---------------|---------------|
| 1. Závazky vůči bankám                      | 4.9      | 17 220        | 13 074        |
| b) ostatní závazky                          |          | 17 220        | 13 074        |
| 2. Závazky vůči klientům                    | 4.10     | 56 088        | 57 475        |
| a) splatné na požádání                      |          | 222           | 221           |
| b) ostatní závazky                          |          | 55 866        | 57 254        |
| 4. Ostatní pasiva                           | 4.11     | 727           | 538           |
| 6. Rezervy                                  | 4.12     | 22            | 29            |
| c) ostatní                                  |          | 22            | 29            |
| <b>Cizí zdroje celkem</b>                   |          | <b>74 057</b> | <b>71 116</b> |
| 8. Základní kapitál                         | 4.13     | 750           | 750           |
| z toho: splacený základní kapitál           |          | 750           | 750           |
| 10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku | 4.13     | 490           | 496           |
| a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy  |          | 490           | 490           |
| c) ostatní fondy ze zisku                   |          | 0             | 6             |
| 12. Kapitálové fondy                        | 4.13     | 4 100         | 4 100         |
| 13. Oceňovací rozdíly                       | 4.13     | 0             | -79           |
| a) z majetku a závazků                      |          | 0             | -79           |
| 14. Nerozdělený zisk z předchozích období   | 4.13     | 3 062         | 3 046         |
| 15. Zisk za účetní období                   | 4.13     | 1 068         | 916           |
| Vlastní kapitál celkem                      |          | 9 470         | 9 229         |
| <b>Pasiva celkem</b>                        |          | <b>83 527</b> | <b>80 345</b> |

## Podrozvaha k 31. prosinci 2025

| V mil. Kč                       | Poznámka | 2025   | 2024   |
|---------------------------------|----------|--------|--------|
| 1. Poskytnuté přísliby a záruky | 4.15     | 4 398  | 3 034  |
| 6. Odepsané pohledávky          | 4.15     | 321    | 359    |
| 9. Přijaté přísliby a záruky    | 4.15     | 214    | 0      |
| 10. Přijaté zástavy a zajištění | 4.15     | 18 367 | 22 153 |

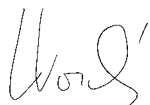
## Výkaz zisku a ztráty za rok 2025

| V mil. Kč   | Poznámka | 2025         | 2024         |
|---|----------|--------------|--------------|
| 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy  | 4.16     | 3 590        | 3 256        |
| z toho: úroky z dluhových cenných papírů  |          | 52           | 70           |
| 2. Náklady na úroky a podobné náklady   | 4.17     | -1 759       | -1 617       |
| <b>Čisté úrokové výnosy</b>   |          | <b>1 831</b> | <b>1 639</b> |
| 4. Výnosy z poplatků a provizí  | 4.18     | 328          | 384          |
| 5. Náklady na poplatky a provize  | 4.19     | -69          | -117         |
| <b>Čisté výnosy z poplatků a provizí</b>  |          | <b>259</b>   | <b>267</b>   |
| 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací  | 4.20     | -79          | 0            |
| 7. Ostatní provozní výnosy  | 4.21     | 17           | 71           |
| 8. Ostatní provozní náklady   | 4.22     | -39          | -31          |
| 9. Správní náklady  | 4.23     | -526         | -484         |
| a) náklady na zaměstnance   |          | -237         | -238         |
| aa) mzdy a platy  |          | -169         | -170         |
| ab) sociální a zdravotní pojištění  |          | -55          | -56          |
| ac) ostatní náklady na zaměstnance  |          | -13          | -12          |
| b) ostatní správní náklady  |          | -289         | -246         |
| <b>Čisté výnosy z provozních činností před odpisy, tvorbou a použitím rezerv a opravných položek</b>                    |          | <b>1 463</b> | <b>1 462</b> |
| 11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku                    | 4.5, 4.6 | -33          | -35          |
| 12. Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek | 4.24     | 521          | 730          |
| 13. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám                         | 4.24     | -599         | -980         |
| 16. Rozpuštění ostatních rezerv   | 4.12     | 2            | 0            |
| 17. Tvorba a použití ostatních rezerv   | 4.12     | 5            | -13          |
| <b>19. Zisk za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>   |          | <b>1 359</b> | <b>1 164</b> |
| 23. Daň z příjmů  | 4.25     | -291         | -248         |
| <b>24. Zisk za účetní období po zdanění</b>   |          | <b>1 068</b> | <b>916</b>   |

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2025

| V mil. Kč  | Základní kapitál | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Nerozdělený zisk a zisk za běžné účetní období | Celkem       |
|--|------------------|---|------------------|-------------------|--|--------------|
| <b>K 1. lednu 2024</b>                               | <b>750</b>       | <b>496</b>                              | <b>4 100</b>     | <b>-97</b>        | <b>3 946</b>                                   | <b>9 195</b> |
| Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0                | 0                                       | 0                | 18                | 0  | 18           |
| Čistý zisk za účetní období                          | 0                | 0                                       | 0                | 0                 | 916  | 916          |
| Dividendy  | 0                | 0                                       | 0                | 0                 | -900   | -900         |
| <b>K 31. prosinci 2024</b>                           | <b>750</b>       | <b>496</b>                              | <b>4 100</b>     | <b>-79</b>        | <b>3 962</b>                                   | <b>9 229</b> |
| <b>K 1. lednu 2025</b>                               | <b>750</b>       | <b>496</b>                              | <b>4 100</b>     | <b>-79</b>        | <b>3 962</b>                                   | <b>9 229</b> |
| Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0                | 0                                       | 0                | 79                | 0  | 79           |
| Čistý zisk za účetní období                          | 0                | 0                                       | 0                | 0                 | 1 068  | 1 068        |
| Dividendy  | 0                | 0                                       | 0                | 0                 | -900   | -900         |
| Převody do fondů                                     | 0                | 6                                       | 0                | 0                 | -6   | 0            |
| Použití fondů  | 0                | -6                                      | 0                | 0                 | 0  | -6           |
| Ostatní změny  | 0                | -6                                      | 0                | 0                 | 6  | 0            |
| <b>K 31. prosinci 2025</b>                           | <b>750</b>       | <b>490</b>                              | <b>4 100</b>     | <b>0</b>          | <b>4 130</b>                                   | <b>9 470</b> |

Účetní závěrka byla sestavena Stavební spořitelnou České spořitelny, a.s. a schválena jejím představenstvem dne 13. března 2026. Závěrka bude předložena ke schválení jedinému akcionáři.



Ing. Libor Vošický  
předseda představenstva



Mgr. Michal Němec  
člen představenstva

# Příloha k účetní závěrce

k 31. prosinci 2025

## 1. Všeobecné informace

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (dále také jen „Banka“), se sídlem Antala Staška 1292/32, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 60197609, byla založena dne 22. června 1994 a k témuž dni byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod obchodní firmou ČS-stavební spořitelna a.s. Ke dni 14. září 2001 byla změněna obchodní firma Banky na Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. Činnost Banky vymezuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen „Zákon o stavebním spoření“). Banka je provozovatelem stavebního spoření spočívajícího v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření a v poskytování úvěrů na řešení bytových potřeb účastníků stavebního spoření a dalším osobám vymezeným v Zákoně o stavebním spoření. Od 1. června 2016 provozuje také služby finančního makléřství. Dne 1. dubna 2024 začala Banka provozovat služby dotačního poradenství. Banka provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

Mateřskou společností Banky je Česká spořitelna, a.s. (dále také jen „Česká spořitelna“), se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, která vlastní 100 % jejích akcií. Banka je součástí finanční skupiny Erste Group, jejíž ovládající osobou je Erste Group Bank AG, která má sídlo v Am Belvedere 1, 1100 Vídeň (ve vztahu k Bance se jedná o konečnou nepřímo ovládající osobu). Banka je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti i Erste Group.

## 2. Účetní metody

### Východiska pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, v platném znění a Českými účetními standardy pro finanční instituce v platném znění. Na základě výše uvedené vyhlášky Banka od 1. ledna 2018 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále také jako „IFRS“).

Účetní závěrka byla sestavena na principu historických pořizovacích cen upravených počátečním uznáním finančních nástrojů v reálné hodnotě a přeceněním finančních nástrojů v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty („FVPL“) a do vlastního kapitálu („FVOCI“). Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Představenstvo je přesvědčeno, že Banka má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti. Proto je tato účetní závěrka sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Banky.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, podrozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přílohu.

Banka nemá ovládané osoby a tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Údaje prezentované v této příloze jsou uvedeny v mil. Kč, pokud není uvedeno jinak.

### 2.1 Finanční nástroje – významné účetní metody

#### 2.1.1 Metody účtování a oceňování finančních nástrojů

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují v rozvaze v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů.

Oceňování finančních aktiv a finančních závazků podléhá dvěma základním metodám oceňování, a to metodě oceňování v zůstatkové hodnotě a v reálné hodnotě.

#### i. Naběhlá hodnota a efektivní úroková míra

Naběhlá hodnota (amortized cost – AC) je částka, při níž je finanční aktivum nebo finanční závazek oceněn při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená nebo snížená (s použitím metody efektivní úrokové míry) o kumulativní amortizaci, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, a u finančních aktiv upravená o případnou opravnou položku.

Efektivní úroková míra (effective interest rate – EIR) je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva (tj. jeho naběhlou hodnotu před úpravou o jakékoliv opravné položky) nebo naběhlou hod-

notu finančního závazku. Odhadované peněžní toky berou v úvahu všechny smluvní podmínky finančního nástroje, ale nezohledňují očekávané úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje transakční náklady, počáteční poplatky, které jsou nedílnou součástí EIR, a veškeré ostatní prémie a diskonty v nominální výši.

## ii. Reálná hodnota

Stanovení reálné hodnoty v Bance je založeno především na externích zdrojích dat (kotace makléřů ve vysoce likvidních segmentech trhu). Finanční nástroje, u kterých je reálná hodnota stanovena na základě kótovaných tržních cen, jsou zejména likvidní OTC dluhopisy. Veškeré finanční nástroje vykazované v reálné hodnotě jsou oceňovány reálnou hodnotou opakovaně. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizované mezi účastníky trhu k datu ocenění.

## Popis modelu ocenění a vstupních parametrů

Úvěry: Banka v letech 2025 a 2024 neměla žádné úvěry oceněné reálnou hodnotou.

Dluhové cenné papíry: Reálná hodnota standardních dluhových cenných papírů (s fixní a variabilní úrokovou sazbou) se vypočte na základě diskontování budoucích peněžních toků za použití diskontní křivky závislé na úrokové sazbě měny konkrétní emise a úpravy o rozpětí. Úprava o rozpětí je obvykle stanovena na základě křivky úvěrového rozpětí emitenta. Není-li k dispozici křivka úvěrového rozpětí emitenta, je úvěrové rozpětí odvozeno z blízkého náhradního nástroje a upraveno o rozdíly v rizikových profilech daných nástrojů.

## Validace a kontrola

Ocenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu probíhá mateřskou společností, Českou spořitelnou, nezávisle na obchodních útvarech. Česká spořitelna navíc implementovala nezávislou validační funkci za účelem oddělení útvarů zodpovědných za vývoj modelu, oceňování reálnou hodnotou a validací. Cílem nezávislé validace modelu je vyhodnocení modelových rizik vyplývajících z teoretických základů modelů, vhodnosti vstupních dat (tržních dat) a kalibrace modelu.

## Hierarchie reálné hodnoty

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě jsou rozdělovány do třech úrovní dle hierarchie reálných hodnot v účetních standardech IFRS.

- Úroveň 1 hierarchie reálné hodnoty: Nástroje zařazené do Úrovně 1 jsou státní dluhopisy a jiné dluhopisy, které jsou obchodovány na vysoce likvidních a aktivních trzích.
- Úroveň 2 hierarchie reálné hodnoty: V případě, že se pro ocenění použije tržní kotace, ale kvůli omezené likviditě se trh nekvalifikuje jako aktivní (odvozené

z dostupných indikátorů likvidity trhu), nástroj je klasifikován jako Úroveň 2. Pokud nejsou k dispozici tržní ceny, měří se reálná hodnota použitím modelů ocenění založených na pozorovatelných tržních údajích.

Pokud jsou všechny významné vstupy v modelu ocenění pozorovatelné, nástroj je klasifikován jako Úroveň 2 hierarchie reálné hodnoty. U ocenění Úrovně 2 se obvykle používají výnosové křivky, úvěrové rozpětí a implikované volatility jako pozorovatelné tržní parametry.

Mezi nástroje patřící do Úrovně 2 náleží méně likvidní dluhopisy.

- Úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty: Je-li jakýkoli nepozorovatelný vstup v modelu ocenění významný nebo je cenová kotace používána často, je nástroj klasifikován jako Úroveň 3 hierarchie reálných hodnot. Obvykle se používají kreditní rozpětí odvozené z interně vypočtené historické pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty z úvěru v selhání (LGD) jako nepozorovatelných parametrů. Úroveň 3 obecně zahrnuje nelikvidní dluhopisy, úvěry a vklady.

Finanční aktiva jsou do příslušných úrovní alokována vždy na konci vykazovaného období. Reklasifikace z Úrovně 1 do Úrovně 2 nebo Úrovně 3, a naopak, bude provedena, pokud finanční nástroj již nesplňuje kritéria popsaná výše pro příslušnou úroveň.

## 2.1.2 Prvotní ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje se prvotně oceňují reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady. Výjimku představují pouze finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, u nichž se transakční náklady účtují přímo do nákladů.

### „Day 1 Gain or Loss“

Pokud se transakční cena liší od reálné hodnoty odvozené z jiných pozorovatelných transakcí pro identický nástroj na aktivním trhu nebo odvozené pomocí oceňovací techniky, která má všechny významné vstupy založené na datech pozorovatelných trhů, Banka okamžitě zaúčtuje rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou jako zisk nebo ztrátu (také označované jako „Day 1 Gain or Loss“).

Ve všech ostatních případech je rozdíl mezi reálnou hodnotou při prvotním zaúčtování a transakční cenou zaúčtován v účetní hodnotě nástroje, ale vykázání zisků/ztrát je odloženo. Po prvotním zaúčtování účetní jednotka zaúčtuje tento odložený rozdíl jako zisk/ztrátu pouze v případě, že je výsledkem změny určitých faktorů (včetně času), které by účastníci trhu vzali v úvahu při určování ceny nástroje. Jinými slovy, odložený rozdíl by byl uznán pouze v případě, že základní faktory jsou pozorovatelné a mohou být potvrzeny trhem.

### 2.1.3 Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv

V souladu s IFRS 9, klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na následujících dvou kritériích:

- obchodní model pro správu finančních aktiv, a
- charakteristiky peněžních toků finančních aktiv.

Další podrobnosti naleznete v kapitole 2. 1. 7 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady.

Použití těchto kritérií vede ke klasifikaci finančních aktiv do kategorií ocenění popsanych v příslušné kapitole.

- Finanční aktiva v naběhlé hodnotě
- Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu

### 2.1.4 Klasifikace a následné ocenění finančních závazků

Veškeré finanční závazky Banky jsou oceňovány v naběhlé hodnotě. Úrokové náklady se vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Zisky a ztráty z titulu odúčtování finančních závazků (především z důvodu jejich zpětného odkupu) se vykazují ve výkazu zisku nebo ztráty.

### 2.1.5 Znehodnocení finančních nástrojů

Banka vykazuje opravné položky na znehodnocení svých dluhových nástrojů, hotovosti u centrálních bank, pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek a podrozvahových úvěrových rizik vyplývajících z některých úvěrových příslibů.

Znehodnocení je vykázáno jako opravná položka. Ke stanovení výše očekávané úvěrové ztráty a vykázání úrokových výnosů Banka rozlišuje tři stupně znehodnocení.

Stupeň 1 se týká finančních nástrojů, u kterých nebylo zaznamenáno žádné významné zvýšení úvěrového rizika od jejich prvotního zaúčtování nebo které podléhají „výjimce pro nízké úvěrové riziko“ povolené IFRS 9. Snížení hodnoty je oceněno částkou rovnající se části celoživotní očekávané úvěrové ztráty, která je důsledkem událostí selhání, která může nastat v průběhu následujících 12 měsíců. Úrokové výnosy jsou vykazovány prostřednictvím EIR aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

U finančních nástrojů ve Stupni 2 došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od jejich prvotního vykázání (a neplatí „výjimka z nízkého úvěrového rizika“). Stupeň 2 rovněž zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů bez významné finanční složky, na které je povinně aplikován „zjednodušený přístup“ na základě požadavků IFRS 9. Snížení hodnoty se měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po celou dobu trvání. Úrokové výnosy jsou zaúčtovány podle EIR aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva (jako ve Stupni 1).

Finanční aktiva ve Stupni 3 jsou úvěrově znehodnocena. Pro koncepci „úvěrového znehodnocení“ dle IFRS 9, Banka přijala přístup, kdy jej sladila s regulatorním konceptem

„selhání“ (tj. konceptem CRR). Banka obecně používá pro definici selhání pohled klienta, který vede ke 3. Stupni klasifikace všech transakcí se klientem, i když dojde k selhání protistrany pouze u jedné z několika transakcí („pulling effect“). Na druhé straně přechod do vyšší ratingové kategorie bez selhání znamená, že všechny transakce s klientem přestanou být znehodnoceny. Snížení hodnoty finančních nástrojů ve Stupni 3 se měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po celou dobu trvání. Úrokové výnosy se vypočítávají pomocí EIR aplikované na amortizovanou hodnotu (tj. čistou účetní hodnotu) finančního aktiva. Z pohledu rozvahy je úrok časově rozlišován na základě hrubé účetní hodnoty finančních aktiv. Rozdíl mezi naběhlým úrokem z aktiv a zaúčtovaným úrokovým výnosem je zohledněn prostřednictvím účtu opravných položek (bez dopadu na ztrátu ze snížení hodnoty).

Podrobnější informace o identifikaci významného zvýšení úvěrového rizika, včetně kolektivního posouzení, odhacovacích technik používaných k určení dvanáctiměsíčních a celoživotních očekávaných úvěrových ztrát a definice selhání jsou uvedeny v kapitole 2. 1. 10 Výpočet očekávané úvěrové ztráty.

U finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou je čistá účetní hodnota finančního aktiva vykazované v rozvaze rovna rozdílu mezi hrubou účetní hodnotou a kumulativní opravnou položkou. U finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu se opravná položka vykazuje kumulovaně v položce „Oceňovací rozdíly“ v přehledu o změnách vlastního kapitálu. Opravné položky pro úvěrové přísliby jsou uvedeny v rozvaze položce „Rezervy – ostatní“.

### 2.1.6 Odúčtování finančních nástrojů

#### i. Odúčtování finančních aktiv

Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného aktiva a obdrženým protiplněním je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

#### ii. Odpisy

Banka odepisuje finanční aktivum nebo jeho část, pokud nemá reálná očekávání, že příslušné peněžní toky získá. Při provádění odpisu je hrubá účetní hodnota aktiva snížena o příslušné opravné položky.

Banka má nastavená kritéria pro odepisování nedobytných zůstatků ze svých úvěrových obchodů. V případě, že byly vyčerpány všechny reálné možnosti restrukturalizace nebo vymáhání úvěru a jeho splacení je nepravděpodobné, je tato pohledávka odepsána do nákladů proti odpovídajícímu použití opravné položky na účtu „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám“ ve výkazu zisku a ztráty. Pominou-li důvody pro tvorbu opravných položek, jsou tyto rozpuštěny do výnosů pro nadbytečnost; odpovídající částka, stejně jako částka inkasovaného výnosu z již dříve odepsaných pohledávek, je zaznamenána ve výkazu zisku a ztráty na účtu

„Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

### iii. Odúčtování finančních závazků

Finanční závazek je odúčtován, když je závazek splacený, zrušen nebo vyprší. Toto obvykle nastane, když je závazek splacen nebo odkoupen. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplacenou protihodnotou je uveden ve výkazu zisku a ztráty.

## 2.1.7 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

### i. Posouzení SPPI

Posouzení, zda smluvní peněžní toky finančních aktiv vedou k peněžním tokům, které jsou výhradně splátkou jistiny a úroků (solely payments of principal and interest – SPPI), vyžaduje použití významných úsudků, které se opírají o IFRS 9. Tyto úsudky jsou rozhodující pro proces klasifikace a oceňování podle IFRS 9, neboť určují, zda má být aktivum oceňováno ve FVPL nebo, v závislosti na posouzení obchodního modelu, v naběhlé hodnotě, nebo ve FVOCI. Při zohlednění specifických rysů úvěrového portfolia Banky jsou významnými oblastmi pro posouzení poplatky za předčasné splacení.

Posouzení, zda mohou být poplatky za předčasné splacení úvěru považovány za přiměřenou náhradu za předčasné ukončení nebo předčasné splacení, je založeno na porovnání výše poplatků s ekonomickými náklady vzniklými Bance při předčasném ukončení. Banka používá k tomuto účelu kvantitativní test, kdy posuzuje, zda se poplatky rovnají ztracené úrokové marži a ztracenému úrokovému rozdílu v důsledku snížení úrokových sazeb při předčasném ukončení nebo předčasném splacení. Přiměřenost poplatků může být rovněž zdůvodněna na kvalitativním základě, tj. na bázi běžné tržní praxe týkající se výše poplatků za předčasné splacení a jejich schválení příslušnými regulačními orgány.

### ii. Posouzení obchodního modelu

U každého finančního aktiva, které je v souladu s SPPI při prvotním vykázání, musí Banka posoudit, zda je součástí obchodního modelu, v němž jsou aktiva držena za účelem inkasa smluvních peněžních toků, za účelem inkasa smluvních peněžních toků a prodeje, nebo jsou drženy v jiných obchodních modelech. V důsledku toho je kritickým aspektem rozlišování obchodních modelů frekvence a význam prodeje aktiv v daném obchodním modelu. Vzhledem k tomu, že rozdělení aktiv do obchodních modelů se provádí během počátečního posouzení, může dojít v následujících obdobích k tomu, že peněžní toky jsou realizovány odlišně, než se původně předpokládalo, a pak se může odlišná metoda ocenění jevit jako vhodnější. V souladu s IFRS 9 tyto následné změny u stávajících aktiv obecně nevedou k reklasifikaci nebo opravám chyb v předchozích obdobích. Nové informace o tom, jak jsou realizovány peněžní toky, však mohou naznačovat, že obchodní model, a tedy

i metoda ocenění se u nově pořízených nebo nově vzniklých finančních aktiv má změnit.

V Bance jsou některé prodeje a jiné případy odúčtování považovány za slučitelné s obchodním modelem „držené s cílem inkasa smluvních peněžních toků“. Například prodeje z důvodu zvýšení úvěrového rizika, prodeje blízko doby splatnosti aktiv, prodeje vyvolané neopakující se událostí (například změny v regulatorním nebo daňovém prostředí, významné vnitřní reorganizace nebo podnikové kombinace, vážná krize likvidita atd.), nebo odúčtování vyplývající z výměny dluhopisů na základě nabídky emitenta. Jiné druhy prodeje uskutečněné v obchodním modelu „držené k inkasu“ se posuzují retrospektivně, a pokud překročí určité kvantitativní limity nebo kdykoli se to považuje za nezbytné vzhledem k novým očekáváním, provede Banka prospektivní test. Pokud je výsledkem testu zjištění, že účetní hodnota aktiv, u kterých se očekává, že budou prodána po dobu očekávané životnosti portfolia současného obchodního modelu, z jiných důvodů, než jsou výše popsané, překročí 10 % účetní hodnoty portfolia, případná nová akvizice nebo vznik aktiv v portfoliu budou zařazena do jiného obchodního modelu.

O zařazení instrumentů peněžního a kapitálového trhu do jednotlivých obchodních modelů rozhoduje Výbor pro řízení aktiv, pasiv, rizik, bezpečnosti a compliance (VŘAP).

### iii. Znehodnocení finančních nástrojů

Model očekávaného úvěrového znehodnocení je v podstatě založen na úsudku, neboť vyžaduje posouzení významného zvýšení úvěrového rizika a ocenění očekávaných úvěrových ztrát bez detailnějších instrukcí. Pokud jde o významné zvýšení úvěrového rizika, Banka stanovila specifická pravidla hodnocení sestavená z kvalitativních informací a kvantitativních limitních hodnot. Další komplexní oblastí je definice skupin podobných aktiv při posouzení zhoršení úvěrového rizika na kolektivním základě předtím, než budou k dispozici konkrétní informace na úrovni jednotlivých nástrojů. Oceňování očekávaných úvěrových ztrát pracuje s komplexními modely založenými na historické statistice pravděpodobnosti selhání a ztrát při selhání, jejich extrapolaci v případě nedostatečných pozorování, individuální odhady peněžních toků upravených o úvěrové riziko a pravděpodobnosti různých scénářů včetně různých předpovědí. Mimo to musí být životnost nástrojů modelována s ohledem na možnosti předčasného splácení.

## 2.1.8 Finanční nástroje v naběhlé hodnotě

Finanční aktiva se klasifikují jako oceňovaná v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a jejich smluvní peněžní toky jsou výhradně splátkou jistiny a úroků.

V rozvaze se tato aktiva vykazují v naběhlé hodnotě, tj. v hrubé účetní hodnotě snížené o opravné položky k očekávaným úvěrovým ztrátám. Úrokové výnosy z těchto

aktiv jsou vypočítány metodou efektivní úrokové míry a jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Zisky nebo ztráty ze znehodnocení a z odúčtování aktiv (například ojedinělé nebo nevýznamné prodeje) se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám“ a „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě představují největší kategorii aktiv Banky, která zahrnuje drtivou většinu úvěrových obchodů s klienty, mezibankovní úvěrové obchody (včetně reverzních repo operací), vklady u centrálních bank, investice do dluhových cenných papírů, transakce k vypořádání, obchodní a jiné pohledávky.

Obchodním cílem portfolia úvěrů držených s cílem inkasa smluvních peněžních toků je primární úvěrová činnost Banky. Jeho součástí jsou úvěry poskytované fyzickým osobám nepodnikatelům a bytovým družstvům a společenstvím vlastníků bytových jednotek, které jsou schvalovány dle kompetencí nastavených v Řádu schvalování vkladových a úvěrových obchodů. S prodejem jednotlivých instrumentů se nepočítá, leda v případě jednotlivých úvěrů, kde došlo k významnému nárůstu kreditního rizika.

#### **Pokladní hotovost a hotovost u centrálních bank**

Hotovost u centrálních bank zahrnuje pouze pohledávky (vklady) vůči centrální bance, které jsou splatné na požádání. Splátané na požádání znamená, že mohou být čerpány kdykoliv nebo s výpovědní lhůtou pouze jeden pracovní den nebo 24 hodin.

#### **Dluhové cenné papíry**

Investice do dluhových cenných papírů oceněných v naběhlé hodnotě mohou být získány s různými obchodními cíli (např. řízení likvidity Banky a úrokového rizika rozvahy a umístění likvidního přebytku). Jejich společným atributem je, že se neočekávají významné a/nebo časté prodeje těchto cenných papírů. Může se jednat o dluhopisy, HZL, pokladniční poukázky ČNB.

#### **Repo obchody a reverzní repo obchody**

Repo obchody, nebo též dohody o prodeji a zpětném odkupu, jsou transakce, v jejichž rámci dochází k prodeji dluhových cenných papírů na základě smlouvy o zpětné koupi k předem určenému datu. Prodané cenné papíry zůstávají vykázané v rozvaze, protože Banka si vzhledem k závazku odkoupit je zpět na konci transakce za pevnou cenu ponechala v podstatě všechna rizika a užitky spojené s jejich vlastnictvím. Banka rovněž zůstává příjemcem veškerých kuponů a dalších příjmů plynoucích po dobu repo obchodů z převedených cenných papírů. Tyto platby jsou Bance buď poukazovány přímo, nebo se zohledňují v ceně zpětné koupě.

Přijaté finanční prostředky se v souladu s ekonomickou podstatou transakce (úvěr poskytnutý Bance) vykazují v rozvaze v položce „Závazky vůči bankám“ nebo „Závazky vůči klientům“. Rozdíl mezi prodejní a zpětnou kupní cenou se účtuje jako úrokový náklad, časově se rozlišuje po dobu trvání smlouvy a vyazuje se ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Naproti tomu dluhové cenné papíry nakoupené na základě smlouvy o zpětném prodeji k předem určenému datu (reverzní repo operace) se v rozvaze nevykazují. Poskytnuté plnění je v souladu s ekonomickou podstatou transakce (úvěr poskytnutý Bankou) vykazováno v rozvaze položkách „Pohledávky za bankami“ nebo „Pohledávky za klienty“. Rozdíl mezi nákupní a zpětnou prodejní cenou se považuje za úrokový výnos a je uznáván po dobu trvání smlouvy a vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

#### **Úvěry a pohledávky za klienty**

Banka poskytuje fyzickým osobám – účastníkům stavebního spoření – úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry. Po splnění zákonné podmínky uplynutí minimálně 24 měsíců spoření a splnění dalších podmínek sjednaných ve smlouvě o stavebním spoření má účastník možnost požádat o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

V období, kdy účastník nesplňuje podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, může mu Banka poskytnout překlenovací úvěr. Po vzniku nároku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je překlenovací úvěr splacen zůstatkem účtu stavebního spoření účastníka a z následně poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Tento krok není Bankou považován za restrukturalizaci.

Banka poskytuje také úvěry právníkům osobám (bytovým družstvům a společenstvím vlastníků bytových jednotek).

Finanční závazky v naběhlé hodnotě představují „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

#### **2.1.9 Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu**

Dluhové nástroje jsou oceňovány v reálné hodnotě do vlastního kapitálu (FVOCI), pokud se jedná o smluvní peněžní toky a platby jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny (SPPI), a jsou drženy v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem aktiv. Úrokové výnosy z těchto aktiv jsou vypočítány za použití metody efektivní úrokové míry a jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Zisky a ztráty ze znehodnocení jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám“ a „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

s opačným zápisem do vlastního kapitálu nikoli proti hodnotě aktiv. Rozdíl mezi reálnou hodnotou, v níž jsou aktiva oceněna v rozvaze, a naběhlou hodnotou je vykázán souhrnně ve vlastním kapitálu v položce „Oceňovací rozdíly“. Při odúčtování finančního aktiva je tento kumulovaný rozdíl z vlastního kapitálu reklasifikován do výkazu zisku a ztráty a vykázán v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### Dluhové cenné papíry

Banka klasifikuje investice do dluhových cenných papírů jako FVOCI. Podobně jako investice do dluhových cenných papírů v naběhlé hodnotě se vztahují k různým podnikatelským cílům (např. řízení likvidity Banky a úrokového rizika rozvahy a umístění likvidního přebytku). Prodej z tohoto portfolia je předpokládán, a to i s cílem realizace zisku, ale takové prodeje nepředstavují dominantní cíl daného portfolia. Součástí obchodního modelu mohou být dluhopisy, HZL a pokladniční poukázky ČNB.

#### 2.1.10 Výpočet očekávané úvěrové ztráty

Obecné zásady a standardy pro opravné položky k úvěrovým ztrátám se řídí interními politikami Banky. Podle IFRS 9 jsou opravné položky k úvěrovým ztrátám vypočteny pro všechny složky expozice s úvěrovým rizikem, které jsou oceňovány v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě do vlastního kapitálu a zahrnují dluhové cenné papíry, úvěry a pohledávky, vklady na požádání a pohledávky z obchodního styku. Opravné položky k úvěrovým ztrátám se vypočítávají také pro úvěrové přísliby a finanční záruky, pokud je to relevantní pro IFRS 9.

Očekávané úvěrové ztráty (ECL) jsou děleny do tří stupňů. Tento stupňový přístup se vztahuje na finanční nástroje, na něž se vztahují požadavky na snížení hodnoty podle IFRS 9. V závislosti na stavu znehodnocení a hodnocení vývoje úvěrového rizika jsou tyto finanční nástroje přiřazeny do jednoho ze tří stupňů, jak je popsáno v kapitole 2. 1. 5 Znehodnocení finančních nástrojů.

#### Určení významného zvýšení úvěrového rizika

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) finančních nástrojů k datu vykázání od prvotního zaúčtování je jedním z klíčových faktorů ovlivňujících částku ECL určenou na základě požadavků IFRS 9. V tomto ohledu jsou pro posouzení SICR definovány kvantitativní a kvalitativní ukazatele napříč portfoliem a typy produktů, včetně ukazatele 30 dnů po splatnosti (DPD).

Kvantitativní kritéria: Kvantitativní ukazatele SICR zahrnují nepříznivé změny v celoživotní pravděpodobnosti selhání, přičemž významnost se posuzuje srovnáním s prahovými hodnotami. Banka stanovila prahové hodnoty pro významné zvýšení úvěrového rizika na základě procentuální (relativní) i absolutní změny PD ve srovnání s prvotním zaúčtováním. SICR nastává u konkrétního finančního nástroje, když jsou překročeny relativní i ab-

solutní prahové hodnoty. Obecně jsou ukazatele pravděpodobnosti selhání určeny tak, aby odrážely riziko v konkrétním časovém okamžiku a s ohledem na předstihové informace (FLI – forward looking information). Prahové hodnoty jsou stanoveny na úrovni segmentu PD nebo na úrovni ratingu klienta a podléhají prvotní a následné validaci.

Kvalitativní kritéria: Kvalitativní ukazatele SICR zahrnují informace o expozicích s úlevou (identifikace regulační forbearance), informaci ze systému včasného varování (pokud nejsou dostatečně zohledněny v ratingu), informace o podvodném jednání a 30 dní po splatnosti. Přidělování některých kvalitativních ukazatelů se přirozeně opírá o expertní posouzení úvěrového rizika, které se vykonává náležitě a včas. Nezbytný rámec pro soulad s IFRS 9 je zajištěn politikami a procedurami v rámci sledování úvěrového rizika. Kromě kvalitativních ukazatelů definovaných na úrovni klienta se hodnocení významného zvýšení úvěrového rizika provádí na úrovni portfolia, pokud je zvýšení úvěrového rizika u jednotlivých nástrojů nebo na úrovni klienta k dispozici pouze s určitým časovým zpožděním nebo je pozorovatelné výhradně na úrovni portfolia.

Výjimka nízkého úvěrového rizika: „Výjimka nízkého úvěrového rizika“, kterou IFRS 9 povoluje pro aktiva „investičního stupně“ nebo jiná aktiva považovaná za „nízkoriziková“, byla zavedena v Bance s omezeními. Potenciální aktivace této výjimky je omezena na určité typy dluhových nástrojů a kategorií protistran, a to pouze tehdy, pokud jsou podloženy dostatečnými důkazy o „nízkém riziku“. Na základě tohoto se očekává, že „výjimka nízkého rizika“ se bude vztahovat pouze na některé expozice dluhových cenných papírů (mimo reverzní repo operaci). Banka sledává, že nízké úvěrové riziko je stále vhodné, jelikož potenciální zvýšení rizikovitosti je již započítáno do 1R PD kvůli FLI. K 31. prosinci 2025 se výjimka nízkého úvěrového rizika (tj. 1R PD do 0,5 %) vztahovala na všechny expozice dluhových cenných papírů v celkovém objemu 2 986 mil. Kč (2024: 4 186 mil. Kč).

#### Výpočet očekávané úvěrové ztráty

Opravné položky k úvěrovým ztrátám se počítají jednotlivě nebo na portfoliové bázi. Přístup individuální kalkulace se používá v případech expozic vůči významným zákazníkům se selháním ve Stupni 3. Skládá se z individuálního posouzení rozdílu mezi hrubou účetní hodnotou a současnou hodnotou očekávaných peněžních toků, které odhaduje oddělení vymáhání nebo řízení rizik. Diskontování peněžních toků je založeno na efektivní úrokové míře.

Klient, u kterého došlo k selhání, je klasifikován jako individuálně významný, pokud celková rozvahová a podrozvahová expozice překročí předem stanovený limit významnosti. Podrobnější informace o stanovení významnosti jsou uvedeny v kapitole 3.1 Strategie řízení rizik, část „Zásady pro určování významnosti při řízení rizik“. V opačném pří-

padě je klient považován za zanedbatelného a pro výpočet související opravné položky k úvěrové ztrátě jako produktu hrubé účetní hodnoty a LGD se používá přístup založený na metodice (kolektivní). LGD závisí na charakteristikách, jako je čas prodlení nebo fáze vymáhacího procesu.

Portfoliové opravné položky jsou vypočítávány pro expozice vůči klientům (ve Stupni 1 a 2), kteří nejsou v selhání, podle přístupu založeného na pravidlech bez ohledu na význam klienta. Kalkulace portfoliových opravných položek vyžaduje seskupení příslušných expozic do homogenních skupin na základě charakteristik sdíleného rizika. Výpočet opravných položek k úvěrovým ztrátám se provádí na denní bázi na úrovni jedné expozice, a to ve smluvní měně expozice.

Pro výpočet opravné položky k úvěrovým ztrátám Banka uplatňuje model očekávané úvěrové ztráty (ECL) založený na třístupňovém přístupu, který buď vede ke dvanáctiměsíční ECL nebo ECL po dobu životnosti. ECL je diskontovaný výsledek expozice v selhání (EAD), který zahrnuje také úvěrově konverzní faktor v případě podrozvahové expozice, pravděpodobnost selhání (PD) a ztráty v případě selhání (LGD). Rizikové parametry použité při výpočtu ECL zohledňují dostupné informace o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucích ekonomických trendů dostupné k datu účetní uzávěrky.

#### Zahrnutí prospektivních informací

Parametry jsou určeny tak, aby odrážely riziko v určitém časovém okamžiku a s přihlédnutím k prospektivním informacím (forward-looking information – FLI), které vycházejí ze základního scénáře a několika alternativních scénářů pro vybrané makroekonomické proměnné. Ty jsou odvozeny, společně s pravděpodobnostmi jejich výskytu, jako odchylka od základního scénáře, kde jsou výchozí prognózy, s několika výjimkami, interně stanoveny specializovaným útvarem České spořitelny zodpovědným za ekonomické a strategické analýzy.

Vzhledem k více scénářům se „neutrální“ PD (a zejména zahrnuto v LGD) upravují pomocí makro modelů, které spojují příslušné makroekonomické proměnné s rizikovými faktory. Stejně scénáře vývoje makroekonomických uka-

zatelů jsou využívány v rámci externího i interního stresového testování. Prospektivní informace jsou začleněny pro první tři roky výpočtu ECL. Výpočet zbývající doby životnosti se ve čtvrtém roce okamžitě vrací zpět k cyklickým pozorováním.

Objektivní pravděpodobnostně vážená ECL reflektující FLI je vypočtena pomocí vah představujících pravděpodobnost výskytu daného makroekonomického scénáře. Typické makroekonomické proměnné mohou zahrnovat reálný hrubý domácí produkt, míru nezaměstnanosti, míru inflace, index průmyslové produkce i tržní úrokové sazby. Výběr proměnných závisí také na dostupnosti spolehlivých předpovědí pro daný lokální trh. Banka upravila makro-shift modely tak, aby parametry odrážely tyto očekávané dopady. Aktuálně jsou v makro-shift modelu použity následující makroekonomické proměnné: sezónní rozklad jádrového indexu spotřebitelských cen, deflátor HDP, reálná spotřeba domácností, 3měsíční EURIBOR, výnos 5letých českých státních dluhopisů, retailové tržby a průmyslová výroba.

Ve třetím čtvrtletí 2025 Banka přezkoumala FLI na základě interních makroekonomických prognóz pro základní, nepříznivý a příznivý scénář. V rámci tohoto přezkumu Banka znovu posoudila použití úprav v rámci FLI modelů, konkrétně zahrnutí scénáře komplexního zátěžového testu do negativního scénáře. Na základě vyhodnocení exit triggerů Banka rozhodla o odstranění komplexního zátěžového testu z modelování negativního scénáře. V důsledku odstranění komplexního zátěžového testu Banka zaúčtovala pokles očekávané úvěrové ztráty (ECL) přibližně o 6 mil. Kč, na základě interních odhadů dopadu.

#### Přehled základních, příznivých a nepříznivých scénářů

Níže Banka shrnuje očekávaný vývoj HDP, všechny scénáře a váhy scénářů jako hlavní ukazatel makroekonomické situace. Kromě toho Banka zveřejňuje nejdůležitější proměnné pro model makroekonomického posunu. Modely makro-posunu jsou kalibrovány pro dvě hlavní dílčí portfolia: soukromé osoby a bytová družstva. Kalibrace modelů a proměnné zveřejněné níže jsou zahrnuty do měření očekávané úvěrové ztráty k 31. prosinci 2025. Základní a vážený výsledek scénáře pro hlavní proměnné je zveřejněn v tabulkovém formátu pro roky 2026–2028.

## Základní, příznivé a nepříznivé scénáře růstu a poklesu HDP a dalších proměnných

| 2025            | Scénář     | Pravděpodobností váhy |      |      | Růst HDP v % |  |
|-----------------|------------|-----------------------|------|------|--------------|--|
|                 |            | 2026–2028             | 2026 | 2027 | 2028         |  |
| Česká republika | Příznivý   | 24 %                  | 4,7  | 4,7  | 4,8          |  |
|                 | Základní   | 50 %                  | 2,7  | 2,7  | 2,8          |  |
|                 | Nepříznivý | 26 %                  | 0,2  | 0,2  | 0,3          |  |
| 2024            | Scénář     | 2025–2027             | 2025 | 2026 | 2027         |  |
| Česká republika | Příznivý   | 22 %                  | 4,6  | 4,7  | 4,6          |  |
|                 | Základní   | 50 %                  | 2,6  | 2,7  | 2,6          |  |
|                 | Nepříznivý | 28 %                  | -3,9 | -2,1 | 0,1          |  |

| 2025  | Základní scénář |           |           | Výsledek vážený podle scénářů |           |           |
|---|-----------------|-----------|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|
|   | 2026            | 2027      | 2028      | 2026                          | 2027      | 2028      |
| Sezónní rozklad jádrového indexu spotřebitelských cen | 157,7           | 161,5     | 165,8     | 157,7                         | 161,5     | 165,7     |
| Deflátor HDP  | 1,4             | 1,4       | 1,4       | 1,4                           | 1,4       | 1,4       |
| Průmyslová výroba                                     | 103,5           | 106,9     | 109,7     | 103,4                         | 106,8     | 109,6     |
| Retailové tržby                                       | 104,1           | 107,7     | 110,6     | 104,1                         | 107,6     | 110,5     |
| Reálná spotřeba domácností                            | 745 581,7       | 764 313,6 | 784 567,4 | 745 581,6                     | 764 313,5 | 784 567,3 |
| Výnos 5letých českých státních dluhopisů              | 3,7             | 3,5       | 3,3       | 3,7                           | 3,5       | 3,3       |
| 3měsíční EURIBOR                                      | 2,1             | 2,1       | 2,1       | 2,1                           | 2,1       | 2,1       |
| 2024  | 2025            | 2026      | 2027      | 2025                          | 2026      | 2027      |
| Míra nezaměstnanosti                                  | 3,4             | 3,5       | 3,5       | 3,7                           | 4,0       | 4,0       |
| Inflace (PPI)   | 147,8           | 151,0     | 154,1     | 148,2                         | 151,5     | 154,6     |

## 2.2 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který nemá hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 000 Kč.

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který má hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož vstupní cena je vyšší než 40 000 Kč.

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávků a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

Výdaje na technické zhodnocení zvyšují pořizovací cenu majetku, pokud u jednotlivého nehmotného majetku v úhrnu převyšují za účetní období částku 60 000 Kč a u hmotného majetku v úhrnu převyšují za účetní období částku 40 000 Kč a technické zhodnocení je dokončeno.

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je odepisován rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti. Doby odepisování pro jednotlivé kategorie majetku jsou následující:

|   | Životnost – počet let |
|---|-----------------------|
| Budovy a stavby   | 20–50                 |
| Přístroje a ostatní zařízení včetně dopravních prostředků | 4–12                  |
| Inventář  | 4–6                   |
| Software  | 4                     |

Banka pravidelně posuzuje hodnotu svého majetku z hlediska jejího možného snížení. V případě, že je účetní hodnota majetku vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota a tento rozdíl má dočasný charakter, Banka přecení majetek na jeho realizovatelnou hodnotu formou opravné položky. Pokud má trvalý charakter, Banka přecení majetek na jeho realizovatelnou hodnotu formou jednorázového odpisu.

Dlouhodobý hmotný majetek se odúčtuje při likvidaci (prodeji) nebo pokud existuje předpoklad, že jeho užívání nepřinese v budoucnu žádné ekonomické výhody. Výnos z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a náklady z převodu dlouhodobého hmotného majetku se vykážou v položkách „Ostatní provozní výnosy“ a „Ostatní provozní náklady“.

### 2.3 Leasing

Leasing představuje smlouvu nebo část smlouvy na základě, které pronajímatel převádí na nájemce právo užívat určité aktivum po předem dohodnutou dobu výměnou za platbu.

Banka jako nájemce rozeznává právo k užívání aktiva představující její právo užívat podkladové aktivum a leasingový závazek představující její povinnost platit leasingové splátky.

Banka používá lineární metodu odepisování. Majetek s právem k užívání je vykázan v rozvaze jako součást položky „Dlouhodobý hmotný majetek“.

Leasingový závazek je prvotně oceněn v současné hodnotě leasingových plateb, které nejsou zaplacené k datu zahájení. Leasingové splátky rovněž zahrnují realizační cenu v rámci kupní opce a leasingové splátky ve volitelném období obnovení jsou zvažovány, pokud si je nájemce přiměřeně jistý, že opce uplatní. Využití možností prodloužení a ukončení poskytuje Bance dodatečnou flexibilitu v případě, že budou identifikovány vhodnější prostory z hlediska nákladů a/nebo umístění nebo v případě, že bude považováno za výhodné setrvat v místě po uplynutí původní doby pronájmu.

Při stanovení současné hodnoty leasingové splátky Banka obvykle používá jako diskontní sazbu přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu. U movitých věcí se skládá ze

základní sazby Pribor upravené o přírůžku na základě ratingu účetní jednotky, výše půjčených prostředků, doby nájmu a poskytnutého zajištění. Stanovení přírůstkové výpůjční úrokové sazby u pronájmů nemovitosti je založeno na dvou složkách, tržní sazbě a sazbě jedné nemovitosti. Tržní sazba zohledňuje dobu leasingu, bonitu a základní sazbu Pribor. Sazba za jednu nemovitost představuje přírůžku k tržní sazbě podle kvality jednotlivé nemovitosti. V rozvaze jsou závazky z leasingu vykázané v položce „Ostatní pasiva“.

### 2.4 Rezervy

Úvěrové přísliby jsou pevné závazky poskytnout úvěr za předem stanovených podmínek. Úvěrové přísliby se obecně nevykazují v rozvaze před jejich čerpáním. Pokud je pravděpodobné, že Banka uzavře úvěrovou smlouvu, přijaté poplatky za úvěrový příslib jsou časově rozlišené a upravují efektivní úrokovou sazbu úvěru při čerpání příslibu. Úvěrové přísliby vedou k zaúčtování opravných položek na základě modelu očekávaných úvěrových ztrát pro snížení hodnoty. Náklady nebo výnosy týkající se rezerv na úvěrové přísliby jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v položce „Tvorba a použití ostatních rezerv“.

Banka tvoří rezervy na promlčené závazky vůči klientům. Náklady nebo výnosy týkající se rezerv na promlčené závazky vůči klientům jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v položce „Tvorba a použití ostatních rezerv“.

### 2.5 Vlastní kapitál

Základní kapitál Banky (zapsaný, upsaný a splacený) je k rozvahovému dni vykázan ve výši zapsané v obchodním rejstříku.

Nerozdělený zisk a ostatní fondy představují kumulovaný čistý zisk z minulých období, včetně výnosů a nákladů zaúčtovaných do vlastního kapitálu. Kapitálový fond je tvořen příplatkem mimo základní kapitál.

### 2.6 Čistý úrokový výnos

„Výnosy z úroků a podobné výnosy“ se vztahují k úrokovým příjmům z finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do vlastního kapitálu. Vypočítají se metodou EIR, jak je uvedeno v kapitole „2.1 Finanční nástroje – významné účetní metody“, „2. 1. 1 Metody účtování

a oceňování finančních nástrojů" s výjimkou Day 1 Gain or Loss finančních nástrojů v Úrovní 3 hierarchie reálné hodnoty.

„Náklady na úroky a podobné náklady" se vztahují k úrokovým nákladům z finančních závazků oceněných v naběhlé hodnotě vypočítané pomocí EIR, jak je uvedeno v kapitole „2.1 Finanční nástroje – významné účetní metody", „2. 1. 1 Metody účtování a oceňování finančních nástrojů" s výjimkou Day 1 Gain or Loss finančních nástrojů v Úrovní 3 hierarchie reálné hodnoty. Zahrnují také úrokové náklady vyplývající ze závazků z leasingu.

Pokud jde o typy finančních nástrojů, výnosy z úroků a podobné výnosy zahrnují úrokové výnosy z úvěrů a půjček bankám a klientům, z hotovostních zůstatků a dluhových cenných papírů. Náklady na úroky a podobné náklady zahrnují úroky z vkladů klientů, vkladů bank. Nerozdělený zůstatek vzniklých poplatků/transakčních nákladů při odúčtování aktiv ve Stupni 1 a 2, posouzených v efektivní úrokové míře, je vykazován jako úrokový výnos k datu odúčtování.

## 2.7 Čistý výnos z poplatků a provizí

Banka získává výnosy z poplatků a provizí z celé řady služeb, které poskytuje klientům. Poplatky za služby poskytované po určitou dobu se časově rozlišují po tuto dobu. Mezi tyto poplatky patří poplatky k účtům stavebního spoření, ostatní poplatky spojené s poskytnutím úvěrů a výnosové provize spojené se službou finančního makléřství.

Jak k výnosovým poplatkům a provizím, tak k nákladovým provizím, jsou vytvářeny dohadné položky.

Výnosy z poplatků a provizí, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry finančního nástroje, spadají do působnosti IFRS 9 a jsou zahrnuty do čistého úrokového výnosu.

## 2.8 Správní náklady

Náklady na zaměstnance Náklady na zaměstnance zahrnují mzdy, odměny, zákonné a dobrovolné pojistné na sociální zabezpečení, daně a poplatky týkající se zaměstnanců. Rovněž se zde vykazují náklady na odstupné.

Položka ostatní náklady na zaměstnance zahrnuje především zaměstnanecké benefity jako příspěvky na penzijní připojištění, náklady na zaměstnanecké programy a jubilejní benefity.

Ostatní správní náklady Ostatní správní náklady zahrnují náklady na informační technologie, náklady na kancelářské prostory a na provoz kanceláře, náklady na reklamu a marketing, právní služby a jiné poradenství a další správní náklady. Dále se v této položce vykazují náklady na příspěvky na pojištění vkladů dle zákona č. 21/1992 Sb.

## 2.9 Znehodnocení finančních nástrojů

Znehodnocení finančních nástrojů zahrnuje ztráty ze snížení hodnoty a zrušení snížení hodnoty u všech druhů finančních nástrojů, na které se uplatňuje model úvěrového znehodnocení dle IFRS 9 (tj. finanční aktiva a úvěrové přísliby).

Znehodnocení zahrnuje také inkasa z odepsaných finančních aktiv. Výnosy a náklady z úprav vykázané u finančních aktiv ve Stupni 2 a 3 jsou také zahrnuty v této položce. Zisky a ztráty z odúčtování finančních aktiv ve Stupni 3 a odpisy pohledávek jsou rovněž prezentovány jako součást znehodnocení.

Náklady nebo výnosy týkající se znehodnocení finančních nástrojů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek" a „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám".

## 2.10 Daň z příjmů

V návaznosti na zákon č. 416/2023 Sb. o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny implementující Evropskou směrnici č. 2022/2523 ze dne 14. prosince 2022 je Banka považována za poplatníka dorovnávací daně dnem účinnosti zákona. Banka provedla posouzení své potenciální expozice dorovnávací dani a neočekává, že bude mít v souvislosti s Pilířem 2 dodatečnou daňovou povinnost. Z pohledu dorovnávací daně je Banka součástí Erste Group, jejíž konečnou mateřskou společností je Erste Group Bank AG.

Splatná a odložená daň jsou uznány jako výnos nebo náklad a zahrnuty do zisku nebo ztráty za dané období. Pokud vzniknou z transakce, která je přímo vykázána ve vlastním kapitálu, jsou vykázány přímo ve vlastním kapitálu. Sazba odložené daně pro rok 2025 činí 21 % (2024: 21 %).

K určení výše odložené daňové pohledávky, která může být uznána, je zapotřebí úsudek na základě pravděpodobného načasování a úrovně budoucích zdanitelných zisků, spolu s budoucími strategiemi daňového plánování. Pro tento účel se používá plánovací období 5 let.

Daň z příjmů zahrnuje splatnou daň za běžné období stanovenou na základě výsledku hospodaření vykázaného pro daňové účely, dále opravy daně z příjmů za předchozí období a pohyby odložené daně.

## 2.11 Státní podpora stavebního spoření

V souladu s pravidly IFRS Banka nevykazuje v závazcích ke klientům zálohově připsanou státní podporu stavebního spoření za příslušný rok, resp. nevykazuje v aktivech odhadovaný nárok klientů na státní podporu, jelikož povinnost Banky plnit je podmíněna plněním ze státního rozpočtu. Zá-

loha státní podpory stavebního spoření za příslušný rok se projeví v položce „Závazky vůči klientům“ v průběhu následujícího roku, jakmile Banka zálohu státní podpory obdrží.

## 2.12 Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnými osobami se rozumí osoby, které mohou přímo nebo nepřímo uplatňovat rozhodující vliv v Bance, a společnosti, kde tyto osoby mají rozhodující nebo podstatný vliv, dále osoby, které mohou přímo nebo nepřímo uplatňovat podstatný vliv v Bance a členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Banky, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Za spřízněné osoby lze považovat členy Finanční skupiny České spořitelny, jejíž je Banka součástí, Erste Group Bank AG a dále členy představenstva a dozorčí rady.

## 2.13 Použití odhadů

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

## 2.14 Události po rozvahovém dni

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

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

# 3. Řízení rizik

## 3.1 Řízení rizik

Banka má vytvořenu Strategii řízení rizik, která byla schválena představenstvem a je publikována v předpisech Banky. Strategie je revidována minimálně jednou ročně. Součástí Strategie řízení rizik je i dokument Akceptovatelná míra rizika, který obsahuje soubor strategických cílů a limitů v oblasti řízení rizik.

Banka rovněž intenzivně sleduje vývoj ve vlastním úvěrovém portfoliu a pravidelně aktualizuje rizikové parametry, které mají vliv na výpočet opravných položek a kapitálové přiměřenosti.

## Vymezení typů rizik

Základní typy rizik, kterým je Banka vystavena, jsou definovány ve Strategii řízení rizik následovně:

- úvěrové riziko včetně rizika koncentrace a rizika vypořádání,
- tržní riziko,
- operační riziko (včetně rizika právního),
- riziko likvidity,
- riziko nadměrné páky,
- obchodní riziko,
- strategické riziko,
- reputační riziko.

Zásady pro určování významnosti při řízení rizik Práh významnosti je v Bance obecně stanoven ve výši 25 000 Kč:

- maximální výše odpisu úvěrové pohledávky pro nepatrnost (bez dalšího vymáhání) činí 25 000 Kč,
- data o událostech operačního rizika jsou povinně sbírána a evidována v informačním systému EMUS, pokud předpokládaná či skutečná ztráta překročí 25 000 Kč.

Pro účely tvorby opravných položek jsou pohledávky z úvěrů poskytnutých klientům v rámci retailového segmentu považovány vždy za jednotlivě nevýznamné pro retailové klienty s expozicí je menší než 5 mil Kč. Jedná se o základní předpoklad použití statistických metod při tvorbě opravných položek. V opačném případě (retail nad 5 mil Kč nebo non-retail) jsou pohledávky považovány za jednotlivě významné a znehodnocení pohledávky z úvěru v selhání se vyčísluje individuálně jako rozdíl mezi účetní hodnotou této pohledávky a současnou hodnotou očekávaných peněžních toků diskontovaných při původní efektivní úrokové míře.

Pro určení skutečnosti, zda je dlužník v selhání (defaultu), uvažuje Banka v souladu se skupinovou definicí defaultu a interním předpisem tyto absolutní a relativní prahy významnosti pro objem pohledávek po splatnosti:

- retailové expozice: absolutní limit na úrovni klienta 2 500 Kč a relativní limit na úrovni klienta 1 % celkové rozvahové expozice vůči tomuto klientovi,
- ostatní expozice: absolutní limit na úrovni jedné transakce (např. úvěrového účtu) 12 600 Kč a relativní limit na úrovni klienta 1 % celkové rozvahové expozice vůči tomuto klientovi.

Definice a pravidla pro zařazování a vyřazování do a z jednotlivých kategorií selhání (R1, R2, R3, R4, R5) je v rámci skupiny FSČS i na individuální úrovni Banky upravena interními předpisy. Klientem v defaultu se rozumí dlužník či spoludlužník, kterému je v současné době přiřazen interní rating R1 až R5.

Při sledování, měření a řízení tržních rizik jsou brány v úvahu vždy všechny instrumenty (aktiva a pasiva) generující úrokové, případně měnové riziko.

Při sledování, měření a řízení rizika likvidity jsou brány v úvahu všechny aktivní i pasivní obchody s klienty Banky a všechny obchody uzavřené na peněžním a kapitálovém trhu.

### 3.2 Hlavní zásady pro řízení úvěrového rizika a rizika koncentrace

Pro řízení úvěrového rizika a rizika koncentrace platí následující zásady:

- každý klient musí být zařazen do některé z kategorií expozic,
- každý klient má stanoven interní rating,
- jsou prováděny pravidelné revize interního ratingu klienta,
- Banka používá ratingový systém (ratingové procesy, nástroje, rovnice atd.) vytvořený Českou spořitelnou,
- validace scorekaret probíhá minimálně 1x ročně,
- Banka aplikuje jednotný pohled na úvěrové riziko klienta ve Finanční skupině České spořitelny,
- nastavení pravidel poskytování úvěrů, zejména pravidel akceptace a posuzování příjmů klientů a pravidel akceptace a posuzování hodnoty zajištění v Bance obecně vychází ze skupinových politik a standardů – pro Finanční skupinu České spořitelny je velmi významnou hodnotou absence rizikové arbitráže mezi jednotlivými produkty,
- změny pravidel poskytování úvěrů jsou prováděny na základě dopadové analýzy nebo vyhodnocení pilotního provozu,
- k ekonomicky spjaté skupině dlužníků přistupuje Banka jako k jedinému dlužníkovi,
- Banka má stanoveny jednoznačné kompetence pro oblast schvalování úvěrů,
- Banka má pod kontrolou schvalování výjimek a změn interního ratingu oproti výsledku ratingového nástroje,
- Banka má vymezeny typy používaného zajištění a stanoven přístup posuzování a přehodnocování hodnoty zajištění,
- Banka poskytuje úvěry na základě komplexního posouzení možností klienta úvěr splácet, nikoliv jen na základě toho, že klient disponuje kvalitním zajištěním,
- Banka poskytuje úvěry výhradně v souladu s účely stanovenými v Zákoně o stavebním spoření,
- Banka považuje procesní kroky zavedení úvěru do informačního systému a čerpání úvěru za klíčové kontrolní body pro dokladování účelu a splnění smluvních podmínek,
- Banka má koncepci vymáhání pohledávek založenou na těchto cílech: maximalizovat úspěšnost inkasa (návrtnost finančních prostředků z poskytnutých úvěrů), minimalizovat náklady na vymáhání a opravné položky, minimalizovat čas na vymáhání u nesplacených úvěrů, maximalizovat čas setrvání klienta v portfoliu klientského kmene Banky,

- Banka používá jednotnou metodiku tvorby opravných položek k pohledávkám z úvěrů s Českou spořitelnou,
- Banka sleduje rizikovitost portfolií úvěrů poskytnutých jednotlivými pobočkami České spořitelny a portfolií úvěrů zprostředkovaných jednotlivými externími partnery.

Klasifikace úvěrových aktiv do úrovní rizik je založena na skupinových stupních interního ratingu. Pro účely externího vykazování jsou úrovně interního ratingu skupiny v souladu s jednotnou aplikací standardů vykazování mateřské společnosti seskupeny do následujících čtyř kategorií rizik:

#### Nízkorizikové

Regionální zákazníci, kteří mají dobře zavedený a poměrně dlouhodobý vztah se skupinou. Silná a dobrá finanční situace, žádné předpokládané finanční problémy. Drobní retailoví klienti, kteří mají dlouhodobý vztah s Bankou, nebo klienti využívající rozsáhlé portfolio produktů. Tito klienti nejsou v poslední době ani za posledních 12 měsíců v prodlení s platbami. Banka obvykle uzavírá smlouvy na nové produkty s klienty v této kategorii rizik.

#### Vyžadující pozornost vedení

Zranitelní klienti mimo retailovou klientelu, v jejichž úvěrové historii se v minulosti vyskytly opožděné platby nebo selhání nebo kteří mají problémy se splácením dluhu ve střednědobém horizontu. Drobní retailoví klienti s omezeným objemem úspor nebo pravděpodobnými problémy se splácením, které v minulosti vedly k raným upomínkám na uhrazení pohledávek. Tito klienti mají obvykle v poslední době dobrou historii plnění závazků a nejsou momentálně v prodlení s platbami.

#### Nestandardní

Klient je citlivý na krátkodobý negativní finanční a ekonomický vývoj a vykazuje zvýšenou pravděpodobnost selhání. V některých případech proběhla restrukturalizační opatření. Řízení těchto úvěrů probíhá ve specializovaných útvarech řízení rizik.

#### Nevýkonné

Bylo splněno jedno nebo více kritérií selhání podle odstavce 178 CRR: splacení pohledávky v plné výši je nepravděpodobné, splátka jistiny nebo úroku významné expozice je v prodlení více než 90 dnů, restrukturalizace, v jejímž důsledku věřitel utrpí ztrátu, realizace úvěrové ztráty nebo zahájení insolvenčního řízení. Při analýze nevýkonných pozic (nesplacených produktů se selháním dlužníka) uplatňuje skupina hledisko zákazníka jako celku. Pokud se u klienta vyskytne selhání u jednoho produktu, pak jsou všechny výkonné (splácené) produkty daného klienta klasifikovány jako nesplácené, tedy nevýkonné.

### 3.3 Hlavní zásady pro řízení tržních rizik

Pro řízení tržních rizik platí následující zásady:

- zařazování finančních nástrojů do portfolií, jejich převod mezi portfolii a oceňování jsou v souladu s Vyhláškou o obezřetném podnikání a IFRS,
- hlavním nástrojem pro aktivní řízení tržních rizik jsou závazná investiční doporučení schvalovaná Výborem pro řízení aktiv a pasiv, rizik, bezpečnosti a compliance,
- realizaci derivátových obchodů musí vždy schválit Výbor pro řízení aktiv a pasiv, rizik, bezpečnosti a compliance.

### 3.4 Hlavní zásady pro řízení operačního rizika

Řízení operačního rizika zahrnuje následující zásady:

- řízení operačního rizika je založeno na průběžném sběru a vyhodnocování údajů o událostech operačního rizika, získané údaje jsou zpracovávány v České spořitelně společně s daty ostatních společností Finanční skupiny České spořitelny,
- každá událost operačního rizika je přiřazena některé obchodní linii,
- Banka má jasně definovány role a odpovědnosti při řízení operačního rizika,
- Banka má vytvořeny Business Continuity Management (řízení kontinuity podnikání), Business Continuity plány (plány zachování kontinuity podnikání), havarijní plány a Disaster Recovery plány (plány pro obnovu činnosti),
- Banka koordinuje svoji pojistnou politiku v rámci Finanční skupiny České spořitelny, Banka je kryta skupinovým pojištěním operačních rizik,
- kalkulace ztrát vzniklých v důsledku operačního rizika musí pokrývat jak přímé, tak nepřímé ztráty,
- Banka má stanovenou „Anti-fraud politiku“, která zahrnuje jak nástroje a procesy pro prevenci podvodného jednání, tak nástroje a procesy pro sdílení informací o podvodech,
- Banka sbírá na čtvrtletním základě aktuální hodnoty klíčových rizikových indikátorů, které se používají k monitorování operačního rizika,
- Banka každý rok vytváří scénáře operačních rizik,
- Banka má nástroje pro provádění Risk and Control Self-Assesment.

### 3.5 Hlavní zásady pro řízení rizika likvidity

Pro řízení rizika likvidity platí následující zásady:

- cílem Banky je řízení peněžních toků tak, aby v krátkodobém i dlouhodobém horizontu byly její výdaje plně kryty jejími příjmy,
- základním obecným cílem při denním operativním řízení peněžního toku je dosažení minimální odchylky průměrného stavu peněžních prostředků na účtu Banky v clearingovém centru ČNB od propočtených povinných minimálních rezerv,
- dlouhodobé řízení rizika likvidity je založeno na modelování budoucího vývoje klientského kmene stovebního spoření a klientských úvěrů následně

se zohledněním ostatních peněžních toků (zejm. z obchodů na peněžním a kapitálovém trhu),

- Banka měří svůj příspěvek k plnění regulatorních ukazatelů LCR a NSFR a dále interních metrik Erste Group SPA (Survival Period Analysis) a STRL (Structural Liquidity Ratio) likviditní podskupiny s Českou spořitelnou,
- Banka měří nastavené EWI (Early Warning Indicators) s cílem zjistit včas odchylku od očekávaného vývoje a umožnit včas reagovat na změnu situace,
- Banka řídí a plánuje svůj likviditní polštář v rámci likviditní podskupiny s Českou spořitelnou.

Na solo úrovni Banka řídila své riziko likvidity do 31. prosince 2024. Od 1. ledna 2025 vznikla se souhlasem ČNB likviditní podskupina s mateřskou společností.

### 3.6 Hlavní zásada pro řízení rizika nadměrné páky

Hlavní zásada pro řízení rizika nadměrné páky je následující: Banka sleduje interní limit pro riziko nadměrné páky a v případě hrozícího překročení nebo překročení tohoto limitu je navržena změna struktury rozvahy.

### 3.7 Hlavní zásady pro řízení obchodního, strategického a reputačního rizika

Hlavní zásady pro řízení obchodního, strategického a reputačního rizika jsou následující:

- při plánování a posuzování významných změn a nových produktů Banka zpracovává analýzu rizik a definuje způsob měření a řízení rizika změn konzistentními a obezřetnými procesy,
- Banka se shodně jako skupina EGB se snaží vždy jednat v souladu s platnými zákony a podporuje silnou kulturu dodržování předpisů,
- strategickým cílem Banky je předcházet finanční kriminalitě a nezákonným činnostem,
- Banka přijímá základní princip kultury rizika skupiny EGB, podle kterého neexistuje žádná transakce, která by stála za to, aby byla ohrožena reputace Banky nebo skupiny. Všichni zaměstnanci jsou povinni vyhnout se činností a prohlášením, které by mohly mít na reputaci negativní dopad,
- Banka zároveň vnímá, že existují závazky skupiny EGB k udržitelnosti a odpovědnosti (ESG). Banka podporuje zavádění akčního plánu v oblasti ESG ze strany skupiny EGB.

### 3.8 Metody pro řízení úvěrového rizika a rizika koncentrace

Banka stanovuje kapitálový požadavek k úvěrovému riziku metodou IRB (přístup založený na interním ratingu). Jednotlivé použité ratingové nástroje a metody jsou nastaveny tak, aby odpovídaly požadavkům Basel II (přístupu IRB) a Basel III.

### 3.9 Metody pro řízení tržních rizik

Banka neměla v letech 2025 a 2024 vytvořeno obchodní portfolio, tj. portfolio, kam se zařazují nástroje držené se

záměrem obchodovat s nimi nebo s cílem zajišťovat jiné nástroje obchodního portfolia.

Banka měla v letech 2025 a 2024 pouze investiční portfolio (bankovní knihu), do kterého patří instrumenty nezařazené do obchodního portfolia. Do investičního portfolia se zařazují v Bance zejména cenné papíry, úvěry, půjčky a termínované vklady u jiných bank. Do investičního portfolia patří i přijaté vklady od klientů.

Vzhledem ke shora uvedenému bylo u Banky v letech 2025 a 2024 v rámci tržních rizik relevantní pouze úrokové riziko investičního portfolia. V letech 2025 a 2024 Banka neprováděla derivátové ani cizoměnové operace (s výjimkou cizoměnových závazků z obchodního styku souvisejících s vývojem informačního systému StarBuild).

Banka byla ze strany ČNB označena jako instituce kategorie SREP 1 (viz EBA/GL/2014/13), což pro ni dle EBA/

GL/2022/14 (Obecné pokyny vydané na základě čl. 84 odst. 6 směrnice 2013/36/EU upřesňující kritéria pro identifikaci, hodnocení, řízení a snižování rizik vyplývajících z případných změn v úrokových sazbách a posouzení a monitorování rizika úvěrového rozpětí u investičního portfolia institucí) znamená potřebu zvážit použití pokročilejších metod a postupů pro řízení úrokového rizika bankovní knihy, zejména pak přístup k dynamickému či podmíněnému modelování cash flow a bilance.

Aktuálně platný model úrokové citlivosti obsahuje kvantifikaci závislosti klientských vkladů na tržních sazbách.

Banka provádí stresové testování případné náhlé neočekávané změny úrokových sazeb na investiční portfolio – tj. dopad úrokových šoků na EVE (Economic Value of Equity) za použití scénářů 1 až 6 uvedených v příloze III EBA/GL/2022/14 (Outlier test), které jsou pravidelně předkládány vedení společnosti.

| V mil. Kč                           | 2025       | 2024         |
|-------------------------------------|------------|--------------|
| Outlier test – nejhorší dopad       | -713       | -847         |
| Šok s nejhorším dopadem             | Paralel up | Paralel down |
| Kapitál Tier I                      | 8 203      | 7 959        |
| 15 % kapitálu Tier I (Outlier test) | 1 230      | 1 194        |

Pro testování citlivosti NII se používá přístup definovaný v Nařízení (EU) 2024/856 ze dne 1. prosince 2023, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU za účelem stresového testování se dále používá metoda testování citlivosti čistého úrokového výnosu (NII) na změnu úrokových sazeb.

### 3.10 Metody pro řízení operačního rizika

Od 1. ledna 2025 Banka využívá pro stanovení kapitálového požadavku k operačnímu riziku přístup SMA – Standardized Measurement Approach. Vlastní výpočet kapitálového požadavku zajišťuje Česká spořitelna.

Banka věnuje zvýšenou pozornost zejména následujícím metodám:

- řízení kontinuity podnikání – tvorba a pravidelné roční revize havarijních plánů, Business Continuity plánů, Disaster
- Recovery plánů, průběžný sběr dat o ztrátových událostech operačního rizika a jejich zahrnutí do skupinového modelu (Banka má implementován informační systém EMUS pro sběr událostí operačního rizika),
- roční sebehodnocení z hlediska kvalitativního hodnocení operačního rizika tzv. RCSA (Risk and Control Self – Assessment),
- roční sestavení a analýza scénářů v oblastech: selhání systémů a narušení činnosti, produkty a obchodní praktiky, pracovní právní vztahy a bezpečnost práce, poškození fyzických aktiv, provádění transakcí, dodávky a řízení procesů, externí a interní podvody,

- čtvrtletní měření a vyhodnocování klíčových rizikových indikátorů (KRI), které jsou zároveň nastaveny jako interní limity pro řízení operačního rizika.
- Banka dále věnuje pozornost oblastem řízení rizika outsourcingu, řízení kybernetické bezpečnosti a ICT rizik, oblasti datové kvality,
- analýzy nefinančních rizik při změnách, nastavení systému vnitřní kontroly a modelovému riziku.

Banka má vytvořenou a naplněnou pozici Compliance Officer. Compliance riziko je definováno jako nebezpečí sankcí ze strany soudních nebo dohledových správních orgánů a nebezpečí značné finanční ztráty či poškození pověsti, jemuž je Banka vystavena v případě nedodržování zákonů, směrnic, předpisů, příslušných vlastních samoregulačních norem a kodexů chování vztahujících se k její činnosti a její činnost upravujících.

Banka má vytvořenu „Anti – fraud politiku“, která je koordinována s Českou spořitelnou a zahrnuje nástroje a postupy pro prevenci podvodného jednání.

### 3.11 Metody pro řízení rizika likvidity

Dne 1. ledna 2025 došlo ke vzniku likviditní podskupiny. Likviditní podskupinu tvoří Česká spořitelna a Banka. Zřídila se za účelem řídit a vykazovat riziko likvidity subjektů tvořících tuto podskupinu konsolidovaně, jako by tvořily jeden celek a sledovat a řídit společné finanční pozice. Současně se Česká spořitelna smluvně zavazuje financovat potřeby Banky tak, aby tato byla schopna krýt všechny své závazky a dosáhla požadovanou úroveň likvidity danou právními předpisy.

Ačkoliv již pro ni nejsou závazné, Banka měří svůj příspěvek k plnění regulatorních ukazatelů LCR a NSFR a dále interních metrik Erste Group SPA (Survival Period Analysis) a STRL (Structural Liquidity Ratio) v rámci likviditní podskupiny s Českou spořitelnou.

Banka dále sleduje nastavené EWI (Early Warning Indicators) s cílem zjistit včas odchytku od očekávaného vývoje v oblasti likvidity a financování a umožnit včas reagovat na změnu situace.

Pro případ mimořádných krizových okolností ohrožujících likviditu má Banka vypracován Pohotovostní plán pro případ krize likvidity.

### 3.12 Akceptovatelná míra rizika – limity pro řízení rizik

Akceptovatelná míra rizika (Risk Appetite Statement – RAS) v Bance je definována jako soubor strategických cílů a limitů, který je přehodnocován na roční bázi. Plnění všech kvantitativních cílů a limitů je pravidelně (zpravidla měsíčně či kvartálně) vyhodnocováno a každý cíl nebo limit má stanovenou zelenou, oranžovou a červenou zónu a požadavky, procesy a eskalační postupy, které se aplikují, pokud je dané zóny dosaženo.

### 3.13 RAS úroveň 1

Strategickým cílem Banky je primárně udržovat kapitálovou přiměřenost a další ukazatele na lepší úrovni, než je minimum stanovené regulátorem, a to o představenstvem stanovenou hodnotu.

V rámci RAS úrovně 1 jsou definovány tyto interní limity:

- Solvency Ratio (nově v roce 2024 včetně úrovně „Protect the Business“),
- Tier 1 Ratio,
- Common Equity Tier 1 Ratio,
- Leverage Ratio,
- ROTE (Return on Tangible Equity),
- Stress-Solvency Ratio,
- Stress-Tier 1 Ratio,
- Stress-Common Equity Tier 1 Ratio,
- MREL TREA (Minimální požadavek na kapitál a způsobilé závazky ve vazbě na celkové rizikové expozice),
- MREL LRE (Minimální požadavek na kapitál a způsobilé závazky ve vztahu k celkové míře expozic),

- Recovery-Solvency Ratio,
- Recovery-Tier 1 Ratio,
- Recovery-Common Equity Tier 1 Ratio,
- Recovery-Leverage Ratio,
- Recovery MREL TREA,
- Recovery MREL LRE.

Limity pro řízení likvidity na solo úrovni byly platné do 31. prosince 2024 včetně. Od 1. ledna 2025 vznikla se souhlasem ČNB likviditní podskupina s mateřskou společností Českou spořitelnou.

### 3.14 Limity pro řízení úvěrového rizika a rizika koncentrace (RAS úroveň 2)

Úvěrové riziko a riziko koncentrace je řízeno následujícími limity:

- maximální podíl nebo účast Banky v právnických osobách (regulatorní limit),
- podíl komerčních úvěrů a překlenovacích úvěrů k celkovému objemu cílových částek (regulatorní limit),
- podíl součtu cílových částek s právními osobami na součtu cílových částek u smluv, u nichž dosud nevznikl nárok na ÚSS (regulatorní limit),
- rizikové náklady,
- RWA k úvěrovému riziku (Protect the Business limit),
- podíl NPL (non performing loans),
- nárůst NPL,
- Risk Earnings Ratio.

Kromě toho má Banka stanoveny limity také na jednotlivé protistrany – banky (GLOBAL limit, TREASURY limit, SECURITIES limit, SETTLEMENT limit), limity na maximální angažovanost vyplývající z jednotlivých úvěrových produktů pro jednu fyzickou osobu – nepodnikatele (skupinu spjatých fyzických osob nepodnikatelů) a limity na maximální angažovanost vyplývající z jednotlivých úvěrových produktů pro jednu právní osobu (skupinu spjatých právnických osob).

### 3.15 Limity pro řízení tržních rizik (RAS úroveň 2)

Přijatelnou míru tržních rizik stanoví Banka s přihlédnutím k ostatním rizikům, struktuře rozvahy, výsledkům hospodaření, rizikové kapacitě Banky dle systému vnitřně stanoveného kapitálu a vzájemné konzistenci následujících limitů:

- limit na citlivost 12M NII,
- limit na citlivost 3Y NII,
- limit na ICAAP VaR (1Y, 99,9 %),
- limit na ICAAP VaR (1Y, 99,9 %) – pouze pro úrokové riziko,
- nejhorší dopad 6-ti standardizovaných scénářů na EVE (Economic Value of Equity).

### 3.16 Akceptovatelná míra operačního rizika (RAS úroveň 2)

Limity pro řízení operačního rizika jsou:

- limit na podíl ztrát z operačních rizik na příjmu Banky,
- kritická zóna pro aktuální výši fluktuace,

- kritická zóna pro počet pasivních právních sporů,
- kritická zóna pro počet klientských stížností,
- kritická zóna pro neplánované výpadky klíčových IT systémů,
- kritická zóna pro připravenost řízení kontinuity podnikání,
- kritická zóna pro počty nápravných opatření přijatých na základě interních a externích kontrol,
- kritická zóna pro chybovost procesu vkladů,
- kritická zóna pro chybovost procesu úvěrů,
- kritická zóna pro podíl výjimek na schválených úvěrech,
- kritická zóna pro počet obchodních rozhodnutí.
- kritická zóna pro počet nesplněných SLA (Service Level Agreement) u outsourcovaných činností.

### 3.17 Akceptovatelná míra rizika likvidity (RAS úroveň 2)

Banka používá ještě tyto limity:

- protect the Business limit na rozdíl HQLA – Net Outflows (tento limit přestavuje příspěvek ke skupinovému LCR),
- Early Warning Indikátor na výpovědi klientů za 1D a 3D,
- Early Warning Indikátor na výpovědi klientů – 3M výhled,
- Early Warning Indikátor na zrušení státní podpory,
- Early Warning Indikátor na překročení očekávaného objemu financování z České spořitelny,
- Early Warning Indikátor na počet nově uzavíraných vkladových smluv.

### 3.18 Kvalitativní cíle v rámci RAS

Kromě kvantitativních cílů Banka sleduje a jedenkrát ročně vyhodnocuje plnění kvalitativních cílů v následujících oblastech:

- zaměření se na hlavní činnosti,
- aktivní práce s legislativním rámcem,
- rozhodování,
- riziková kultura,
- reputace,
- protiprávní jednání.

### 3.19 Systém vnitřně stanoveného kapitálu

Systém vnitřně stanoveného kapitálu (SVSK) je řešen v rámci České spořitelny jakožto povinné osoby podle Vyhlášky o obezřetném podnikání.

V návaznosti na ustanovení ve Vyhlášce o obezřetném podnikání má Banka definovány zásady odměňování, a to úměrně rozsahu a povaze vykonávaných činností, které jsou v souladu s obezřetným řízením rizik a kapitálu. Rovněž jsou definováni zaměstnanci s významným vlivem na celkový rizikový profil Banky a vazba stanovení bonusového poolu k výplatě pohyblivé složky odměn na klíčová kritéria.

### 3.20 Outsourcing v oblasti řízení rizik

Činnosti vykonávané v oblasti řízení rizik pro Banku Českou spořitelnou jsou zejména následující:

- vývoj a validace ratingových nástrojů (scorekaret),
- vývoj, kalibrace, validace a konzultace v oblasti rizikových a ekonomických modelů včetně vývoje modelů pro řízení úrokového rizika bankovní knihy,
- posouzení bonity klienta,
- výpočet ratingu klienta,
- posouzení a schválení úvěrového návrhu klienta,
- uzavírání úvěrových a zástavních smluv,
- záznamy negativních informací o klientech či obchodních partnerech do interních systémů (aplikace CRM – Klient/Partner Portál, EMUS),
- výpočet rizikových parametrů,
- zátěžové testy portfolia v rámci stresového testování,
- výpočet rizikově vážených aktiv,
- výpočet kapitálového požadavku,
- návrh algoritmu a koeficientů pro tvorbu opravných položek k pohledávkám,
- výpočet opravných položek dle IFRS 9,
- validace výpočtu opravných položek,
- vedení a správa seznamu smluvních znalců pro ocenění nemovitých zástav,
- spolupráce při statistickém přecenění nemovitých zástav,
- spolupráce při používání kvalitativních nástrojů pro řízení operačního rizika,
- šetření podezření na nekorektní nebo podvodné jednání,
- správa a rozvoj aplikace EMUS pro účely evidence, správy a vyhodnocování operačních rizik,
- zajištění vývoje, správy a reportování regulatorních výkazů a regulatorních a interních ukazatelů v oblasti řízení tržních a likviditních rizik,
- spolupráce při výpočtu kapitálových požadavků a stress testingu těchto rizik,
- vývoj a správa modelů tržních a likviditních rizik,
- zajištění součinnosti a podpory v takových aktivitách relevantních pro řízení tržních a likviditních rizik, které jsou zajišťovány a dodávány ze strany EGB,
- podpůrné analýzy, konzultace a doporučení v oblasti řízení tržních a likviditních rizik,
- definování metodiky a správa systému FTP, stanovení FTP sazeb produktů,
- konzultace při řízení střednědobé a dlouhodobé likvidity,
- investiční doporučení pro portfolia HTM a AFS.
- rané a pozdní vymáhání pohledávek z úvěrů (upomínání, soudní a mimosoudní vymáhání, restrukturalizaci, exekuční vymáhání,
- řešení insolvenčí, koordinace prodeje pohledávek, dražby),
- spolupráce a konzultace v oblasti MREL a způsobilosti pro řešení krize,
- validace modelů tržních rizik,
- plánování ukazatelů úvěrového rizika (rizikově vážená aktiva, tvorba opravných položek),
- spolupráce při následných kontrolách u úvěrů s dokládáním účelu prostřednictvím fotodokumentace,

- pololetní dodání vyhodnocení makroekonomického prostředí,
- výpočet uhlíkové stopy (CFC),
- podpora řízení outsourcingu a DORA vztahů,
- reporting v oblasti operačních rizik,
- podpora změnového procesu,
- řízení informační bezpečnosti.

### 3.21 Dopady na rizikové parametry a vývoj opravných položek

V roce 2025 došlo k následujícím změnám rizikových parametrů a modelů s dopadem na opravné položky:

| Období        | Dopad   | V mil. Kč    |
|---------------|---|--------------|
| duben         | Rozpuštění Stupeň 2 overlays k povodním z roku 2024           | -22,0        |
| květen        | Rozpuštění Stupeň 2 overlays k vysoce rizikovým úvěrům        | -32,0        |
| červen        | Revize FLI  | -1,4         |
| červen        | PD pro nový MSE model   | 1,5          |
| září          | Revize IFRS9 rizikových parametrů                             | 10,0         |
| říjen         | Převyvinutí PD makro modelu, který byl použit pro výpočet FLI | -63,0        |
| listopad      | Nové SICR Thresholds metodika + review                        | 64,0         |
| listopad      | PD – FLI revize scénářů                                       | -7,0         |
| prosinec      | Revize relativních thresholdů pro PRK Segment                 | 1,7          |
| <b>Celkem</b> |   | <b>-48,2</b> |

## 4. Významné položky

### 4.1 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

| V mil. Kč                  | 2025         | 2024         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Hotovost u ČNB             | 2 473        | 1 047        |
| Ostatní vklady na požádání | 361          | 0            |
| <b>Celkem</b>              | <b>2 834</b> | <b>1 047</b> |

V položce „Hotovost u ČNB“ jsou vykázány povinné minimální rezervy. Banka může z povinných minimálních rezerv čerpat částku, která převyšuje požadovanou průměrnou výši povinných minimálních rezerv za dané udržovací období vypočtenou podle opatření ČNB.

### 4.2 Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování

| V mil. Kč  | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| Dluhové cenné papíry v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu | 0            | 1 094        |
| Dluhové cenné papíry v naběhlé hodnotě                               | 2 625        | 2 624        |
| <b>Celkem</b>  | <b>2 625</b> | <b>3 718</b> |

**Dluhové cenné papíry v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu**

Analýza hrubé účetní hodnoty a souvisejících opravných položek k úvěrovým ztrátám dluhových cenných papírů dle stupňů znehodnocení k 31. prosinci 2025 a 2024:

| V mil. Kč        | Účetní hodnota brutto |              | Opravné položky k úvěrovým ztrátám |            | Naběhlá hodnota | Kumulované změny reálné hodnoty | Reálná hodnota |
|------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------|------------|-----------------|---------------------------------|----------------|
|                  | Stupeň 1              | Celkem       | Stupeň 1                           | Celkem     |                 |                                 |                |
| <b>2025</b>      |                       |              |                                    |            |                 |                                 |                |
| Vládní instituce | 0                     | 0            | 0                                  | 0          | 0               | 0                               | 0              |
| <b>Celkem</b>    | <b>0</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b>                           | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                        | <b>0</b>       |
| <b>2024</b>      |                       |              |                                    |            |                 |                                 |                |
| Vládní instituce | 1 194                 | 1 194        | -51                                | -51        | 1 194           | -100                            | 1 094          |
| <b>Celkem</b>    | <b>1 194</b>          | <b>1 194</b> | <b>-51</b>                         | <b>-51</b> | <b>1 194</b>    | <b>-100</b>                     | <b>1 094</b>   |

Banka v roce 2025 prodala dluhové cenné papíry v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu. Kumulované změny reálné hodnoty byly při odúčtování cenných papírů reklasifikovány z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty a jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výši -79 mil. Kč.

**Dluhové cenné papíry v naběhlé hodnotě**

Analýza hrubé účetní hodnoty a souvisejících opravných položek k úvěrovým ztrátám dluhových cenných papírů dle stupňů znehodnocení k 31. prosinci 2025 a 2024:

| V mil. Kč        | Účetní hodnota brutto |              | Opravné položky k úvěrovým ztrátám | Účetní hodnota |
|------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------|----------------|
|                  | Stupeň 1              | Celkem       | Stupeň 1                           |                |
| <b>2025</b>      |                       |              |                                    |                |
| Vládní instituce | 2 625                 | 2 625        | 0                                  | 2 625          |
| <b>Celkem</b>    | <b>2 625</b>          | <b>2 625</b> | <b>0</b>                           | <b>2 625</b>   |
| <b>2024</b>      |                       |              |                                    |                |
| Vládní instituce | 2 624                 | 2 624        | 0                                  | 2 624          |
| <b>Celkem</b>    | <b>2 624</b>          | <b>2 624</b> | <b>0</b>                           | <b>2 624</b>   |

Dluhové cenné papíry v naběhlé hodnotě nejsou zajištěny.

**4.3 Pohledávky za bankami**

Analýza hrubé účetní hodnoty a souvisejících opravných položek k úvěrovým ztrátám pohledávek za bankami dle stupňů znehodnocení k 31. prosinci 2025 a 2024:

| V mil. Kč                                   | Účetní hodnota brutto |           | Opravné položky k úvěrovým ztrátám | Účetní hodnota |
|---|-----------------------|-----------|------------------------------------|----------------|
|   | Stupeň 1              | Celkem    | Stupeň 1                           |                |
| <b>2025</b>                                 |                       |           |                                    |                |
| Vklady u jiných bank                        | 29                    | 29        | 0                                  | 29             |
| Dohody o reverzním prodeji a zpětném odkupu | 0                     | 0         | 0                                  | 0              |
| <b>Celkem</b>                               | <b>29</b>             | <b>29</b> | <b>0</b>                           | <b>29</b>      |

| V mil. Kč                                   | Účetní hodnota brutto |              | Opravné položky k úvěrovým ztrátám | Účetní hodnota |
|---|-----------------------|--------------|------------------------------------|----------------|
|   | Stupeň 1              | Celkem       | Stupeň 1                           |                |
| <b>2024</b>                                 |                       |              |                                    |                |
| Vklady u jiných bank                        | 24                    | 24           | 0                                  | 24             |
| Dohody o reverzním prodeji a zpětném odkupu | 2 512                 | 2 512        | 0                                  | 2 512          |
| <b>Celkem</b>                               | <b>2 536</b>          | <b>2 536</b> | <b>0</b>                           | <b>2 536</b>   |

Analýza úvěrové kvality pohledávek za bankami k 31. prosinci 2025 a 2024:

| V mil. Kč                           | 2025                 |               |           | 2024                 |               |              |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|-----------|----------------------|---------------|--------------|
|                                     | Vklady u jiných bank | Reverzní repa | Celkem    | Vklady u jiných bank | Reverzní repa | Celkem       |
| Do splatnosti, nezhodnocené:        |                      |               |           |                      |               |              |
| Česká spořitelna                    | 29                   | 0             | 29        | 24                   | 0             | 24           |
| ČNB                                 | 0                    | 0             | 0         | 0                    | 2 512         | 2 512        |
| Celkem do splatnosti, nezhodnocené  | 29                   | 0             | 29        | 24                   | 2 512         | 2 536        |
| <b>Pohledávky za bankami celkem</b> | <b>29</b>            | <b>0</b>      | <b>29</b> | <b>24</b>            | <b>2 512</b>  | <b>2 536</b> |

K 31. prosinci 2025 a 2024, s výjimkou dohod o prodeji a zpětném odkupu, nejsou zůstatky z pohledávek za bankami zajištěny.

#### Finanční aktiva, jež jsou předmětem zápočtu a potenciálních smluv o zápočtu

Následující tabulka ukazuje vlivy započtení na rozvahu Banky a také dopady kompenzačních finančních nástrojů, které jsou předmětem dohod o kompenzaci.

| V mil. Kč               | Hrubé částky vykázané v rozvaze | Čisté částky vykázané v rozvaze | Potenciální dopady smluv o zápočtu, které nesplňují podmínky pro zápočet v rozvaze – ostatní přijaté finanční zajištění | Čistá částka po případném započtení |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>2025</b>             |                                 |                                 |   |                                     |
| Dohody o zpětném odkupu | 0                               | 0                               | 0   | 0                                   |
| <b>2024</b>             |                                 |                                 |   |                                     |
| Dohody o zpětném odkupu | 2 512                           | 2 512                           | 2 486   | 26                                  |

#### 4.4 Pohledávky za klienty

Analýza hrubé účetní hodnoty a souvisejících opravných položek k úvěrovým ztrátám pohledávek za klienty dle stupňů znehodnocení k 31. prosinci 2025 a 2024:

| V mil. Kč          | Brutto účetní hodnota |              |            |               | Opravné položky k úvěrovým ztrátám |             |             |             | Účetní hodnota |
|--------------------|-----------------------|--------------|------------|---------------|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
|                    | Stupeň 1              | Stupeň 2     | Stupeň 3   | Celkem        | Stupeň 1                           | Stupeň 2    | Stupeň 3    | Celkem      |                |
| <b>2025</b>        |                       |              |            |               |                                    |             |             |             |                |
| Domácnosti         | 69 241                | 6 474        | 983        | 76 698        | -121                               | -292        | -568        | -981        | 75 717         |
| Nefinanční podniky | 2 100                 | 36           | 0          | 2 136         | -1                                 | 0           | 0           | -1          | 2 135          |
| <b>Celkem</b>      | <b>71 341</b>         | <b>6 510</b> | <b>983</b> | <b>78 834</b> | <b>-122</b>                        | <b>-292</b> | <b>-568</b> | <b>-982</b> | <b>77 852</b>  |

| V mil. Kč          | Brutto účetní hodnota |              |            |               | Opravné položky k úvěrovým ztrátám |             |             |             | Účetní hodnota |
|--------------------|-----------------------|--------------|------------|---------------|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
|                    | Stupeň 1              | Stupeň 2     | Stupeň 3   | Celkem        | Stupeň 1                           | Stupeň 2    | Stupeň 3    | Celkem      |                |
| <b>2024</b>        |                       |              |            |               |                                    |             |             |             |                |
| Domácnosti         | 61 957                | 8 893        | 845        | 71 695        | -135                               | -298        | -487        | -920        | 70 775         |
| Nefinanční podniky | 1 674                 | 342          | 2          | 2 018         | -1                                 | -1          | -1          | -3          | 2 015          |
| <b>Celkem</b>      | <b>63 631</b>         | <b>9 235</b> | <b>847</b> | <b>73 713</b> | <b>-136</b>                        | <b>-299</b> | <b>-488</b> | <b>-923</b> | <b>72 790</b>  |

Všechny pohledávky jsou za klienty z České republiky.

Banka v roce 2025 a 2024 poskytovala také komerční úvěry právnickým osobám – bytovým družstvům a společenstvím vlastníků bytových jednotek. V tabulkách jsou však úvěry, jejichž příjemci jsou společenství vlastníků bytových jednotek, zahrnutý v souladu s regulatorními požadavky v kategorii domácnosti. Celková účetní hodnota úvěrů poskytnutých nefinančním podnikům včetně úvěrů poskytnutých společenství vlastníků bytových jednotek, které jsou součástí kategorie domácnosti, byla k 31. prosinci 2025 14 385 mil. Kč (2024: 12 937 mil. Kč), což představuje 18,5 % (2024: 17,8 %) z celkového objemu úvěrového portfolia.

Z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám představují ke konci roku 2025 překlenovací úvěry 29,0 % (2024: 25,4 %) a úvěry ze stavebního spoření 52,6 % (2024: 56,9 %).

Úvěry poskytnuté v rámci programu „Oprav dům po babičce“ jsou poskytovány za zvýhodněnou úrokovou sazbu, která je nižší, než je sazba tržní. Poskytnutý úvěr je při prvotním zaúčtování vykázán v reálné hodnotě vypočtené jako současná hodnota budoucích peněžních toků z úvěru diskontovaných pomocí tržní úrokové sazby, přičemž Banka rovněž zaúčtuje ztrátu k 1. dni, jako rozdíl mezi reálnou hodnotou a nominální poskytnutou částkou. Zůstatek ztráty 1. dne se vykazuje v rozvaze v položce „Pohledávky za klienty“. Jelikož se jedná o finanční aktiva v Úrovní 3, je tato ztráta 1. dne časově rozlišována ve výkazu zisku a ztráty do úrokových nákladů po dobu trvání úvěru. Úrokové výnosy z úvěru jsou vypočteny ze zůstatkové hodnoty úvěru pomocí tržní sazby při jeho poskytnutí. Úvěry poskytované v rámci programu „Oprav dům po babičce“ jsou zahrnutý v kategorii domácnosti.

Informace o zůstatcích spřízněných stran jsou uvedeny v kapitole 4.27 Transakce se spřízněnými osobami.

Analýza brutto účetní hodnoty pohledávek za klienty dle stupňů znehodnocení a kategorií rizikovosti k 31. prosinci 2025 a 2024:

| V mil. Kč                   | Stupeň 1      | Stupeň 2     | Stupeň 3   | Celkem        |
|-----------------------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| <b>2025</b>                 |               |              |            |               |
| Nízkorizikové               | 52 037        | 2 255        | 0          | 54 292        |
| Vyžadující pozornost vedení | 18 915        | 3 541        | 0          | 22 456        |
| Nestandardní                | 389           | 714          | 0          | 1 103         |
| Nevýkonné                   | 0             | 0            | 983        | 983           |
| <b>Celkem</b>               | <b>71 341</b> | <b>6 510</b> | <b>983</b> | <b>78 834</b> |
| <b>2024</b>                 |               |              |            |               |
| Nízkorizikové               | 48 852        | 5 170        | 0          | 54 022        |
| Vyžadující pozornost vedení | 14 337        | 3 529        | 0          | 17 866        |
| Nestandardní                | 442           | 536          | 0          | 978           |
| Nevýkonné                   | 0             | 0            | 847        | 847           |
| <b>Celkem</b>               | <b>63 631</b> | <b>9 235</b> | <b>847</b> | <b>73 713</b> |

## Pohyby opravných položek k úvěrovým ztrátám pohledávek za klienty

| V mil. Kč            |                   | Přírůstky  | Odúčtování | Převody mezi jednotlivými stupni | Ostatní změny úvěrového rizika (netto) | Odpisy    |                      |
|----------------------|-------------------|------------|------------|----------------------------------|--|-----------|----------------------|
|                      | <b>Leden 2025</b> |            |            |                                  |  |           | <b>Prosinec 2025</b> |
| <b>Stupeň 1</b>      | -136              | -48        | 34         | 190                              | -162                                   | 0         | -122                 |
| Domácnosti           | -137              | -46        | 34         | 190                              | -162                                   | 0         | -121                 |
| Nefinanční instituce | 1                 | -2         | 0          | 0                                | 0                                      | 0         | -1                   |
| <b>Stupeň 2</b>      | -303              | 0          | 67         | -271                             | 213                                    | 2         | -292                 |
| Domácnosti           | -299              | 0          | 64         | -271                             | 213                                    | 2         | -291                 |
| Nefinanční instituce | -4                | 0          | 3          | 0                                | 0                                      | 0         | -1                   |
| <b>Stupeň 3</b>      | -485              | -3         | 44         | -91                              | -76                                    | 43        | -568                 |
| Domácnosti           | -485              | -2         | 44         | -91                              | -77                                    | 43        | -568                 |
| Nefinanční instituce | 0                 | -1         | 0          | 0                                | 1                                      | 0         | 0                    |
| <b>Celkem</b>        | <b>-924</b>       | <b>-51</b> | <b>145</b> | <b>-172</b>                      | <b>-25</b>                             | <b>45</b> | <b>-982</b>          |
|                      | <b>Leden 2024</b> |            |            |                                  |  |           | <b>Prosinec 2024</b> |
| <b>Stupeň 1</b>      | -85               | -30        | 24         | 165                              | -210                                   | 0         | -136                 |
| Domácnosti           | -81               | -30        | 24         | 156                              | -206                                   | 0         | -137                 |
| Nefinanční instituce | -4                | 0          | 0          | 9                                | -4                                     | 0         | 1                    |
| <b>Stupeň 2</b>      | -225              | -30        | 45         | -170                             | 76                                     | 1         | -303                 |
| Domácnosti           | -208              | -30        | 45         | -166                             | 59                                     | 1         | -299                 |
| Nefinanční instituce | -17               | 0          | 0          | -4                               | 17                                     | 0         | -4                   |
| <b>Stupeň 3</b>      | -361              | -10        | 38         | -34                              | -141                                   | 23        | -485                 |
| Domácnosti           | -360              | -10        | 38         | -34                              | -142                                   | 23        | -485                 |
| Nefinanční instituce | -1                | 0          | 0          | 0                                | 1                                      | 0         | -0                   |
| <b>Celkem</b>        | <b>-671</b>       | <b>-70</b> | <b>107</b> | <b>-39</b>                       | <b>-275</b>                            | <b>24</b> | <b>-924</b>          |

Ve sloupci „Přírůstky“ se zveřejňují zvýšení opravných položek k úvěrovým ztrátám z důvodu prvotního zaúčtování úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě v průběhu běžného vykazovaného období. Opravné položky uznané na základě čerpání úvěrů se považují za přírůstky za účelem prezentace pohybu opravných položek v současném období. Proto přírůstky ve Stupních 2 a 3 odrážejí převody ze Stupně 1, ke kterým došlo mezi daty vzniku závazků a čerpání souvisejících úvěrových nástrojů. Rozpuštění opravných položek po odúčtování souvisejících úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě jsou uvedeny ve sloupci „Odúčtování“.

Sloupec „Převody mezi jednotlivými stupni“ zahrnuje čisté změny opravných položek způsobené změnami v úvěrovém riziku, které způsobily přeřazení souvisejících úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě ze Stupně 1 k 1. lednu 2025 (nebo k datu prvotního vykazání, pokud byly vykazány později) do Stupně 2 nebo 3 k 31. prosinci 2025 nebo naopak. Dopady přesunu ze Stupně 1 do Stupně 2 nebo 3 na příslušné opravné položky jsou nepříznivé (meziroční nárůst opravných položek) a vykázané v příslušných řádcích Stupňů nebo 3. Dopady přesunu ze Stupně 2 nebo 3 do Stupně 1 na příslušné opravné položky jsou příznivé (meziroční pokles opravných položek) a vykázané na řádku Stupeň 1. Neutrální dopad do výkazu zisku a ztráty z převodů mezi stupni příslušných opravných položek vykázanými před přeřazením jsou vykázané ve sloupci „Ostatní změny úvěrového rizika (netto)“.

Jakékoli další změny úvěrového rizika, které nezpůsobují převod mezi Stupni 1 a Stupni 2 nebo 3 nebo naopak, jsou zveřejněny ve sloupci „Ostatní změny úvěrového rizika (netto)“, který rovněž zachycuje nepříznivý vliv plynutí času („unwinding correction“) na očekávané výpadky peněžních toků po celou dobu životnosti příslušných úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě, které byly přiděleny do Stupně 3 během jakéhokoli období v průběhu roku. Tento nepříznivý dopad dosáhl kumulativně 18 mil. Kč za rok 2025 (2024: 15 mil. Kč), což rovněž odráží úrokové výnosy z příslušných úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě nevykázané v průběhu celého roku.

Použití opravných položek vyvolané úplným nebo částečným odpisem úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě je uvedeno ve sloupci „Odpisy“.

### Převody mezi Stupni znehodnocení pohledávek za klienty

| V mil. Kč             | Přesuny mezi Stupněm 1 a Stupněm 2 |                         | Přesuny mezi Stupněm 2 a Stupněm 3 |                         | Přesuny mezi Stupněm 1 a Stupněm 3 |                         |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|                       | Do Stupně 2 ze Stupně 1            | Do Stupně 1 ze Stupně 2 | Do Stupně 3 ze Stupně 2            | Do Stupně 2 ze Stupně 3 | Do Stupně 3 ze Stupně 1            | Do Stupně 1 ze Stupně 3 |
| <b>2025</b>           |                                    |                         |                                    |                         |                                    |                         |
| Domácnosti            | 3 037                              | 4 380                   | 185                                | 70                      | 182                                | 13                      |
| Nefinanční organizace | 15                                 | 309                     | 0                                  | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>Celkem</b>         | <b>3 052</b>                       | <b>4 689</b>            | <b>185</b>                         | <b>70</b>               | <b>182</b>                         | <b>13</b>               |
| <b>2024</b>           |                                    |                         |                                    |                         |                                    |                         |
| Domácnosti            | 5 161                              | 5 663                   | 163                                | 71                      | 169                                | 52                      |
| Nefinanční organizace | 269                                | 386                     | 0                                  | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>Celkem</b>         | <b>5 430</b>                       | <b>6 049</b>            | <b>163</b>                         | <b>71</b>               | <b>169</b>                         | <b>52</b>               |

Celková hrubá účetní hodnota úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě ke konci roku, které byly prvotně vykázané během roku 2025 a neodúčtovány v plné výši do 31. prosince 2025, činí 13 338 mil. Kč (2024: 12 202 mil. Kč). Hrubá účetní hodnota úvěrů a pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě, které Banka držela k 1. lednu 2025 a odúčtovala v plné výši během roku 2025, činí 5 289 mil. Kč (2024: 3 842 mil. Kč).

### Pohledávky za klienty podléhající smluvní úpravě

Celková hrubá hodnota úvěrů a pohledávek za klienty, které byly ovlivněny nevýznamnou smluvní úpravou v okamžiku, kdy byly zařazeny do Stupně 2 nebo 3, a u nichž došlo v průběhu účetního období k přesunu do Stupně 1 byla k 31. prosinci 2025 32 mil. Kč (2024: 31 mil. Kč).

### Expozice vůči úvěrovému riziku a zajištění

| V mil. Kč                  | Celková expozice vůči úvěrovému riziku | Celkové zajištění | Zajištění     |            | Expozice vůči úvěrovému riziku očištěné o zajištění |
|----------------------------|--|-------------------|---------------|------------|---|
|                            |  |                   | Nemovitosti   | Ostatní    |   |
| <b>K 31. prosinci 2025</b> |  |                   |               |            |   |
| Pohledávky za klienty      | 78 834                                 | 18 263            | 18 019        | 244        | 60 571  |
| <b>Celkem</b>              | <b>78 834</b>                          | <b>18 263</b>     | <b>18 019</b> | <b>244</b> | <b>60 571</b>                                       |
| <b>K 31. prosinci 2024</b> |  |                   |               |            |   |
| Pohledávky za klienty      | 73 713                                 | 19 856            | 19 651        | 205        | 53 857  |
| <b>Celkem</b>              | <b>73 713</b>                          | <b>19 856</b>     | <b>19 651</b> | <b>205</b> | <b>53 857</b>                                       |

Tabulka poskytuje analýzu podle typu zajištění, které Banka zohledňuje při výpočtu opravných položek. Výše uvedené ocenění přijatého zajištění představuje hodnotu přijatého zajištění, nebo účetní hodnotu úvěru, je-li nižší.

Směrnice v oblasti zajištění a celková politika Banky v této oblasti se během vykazovaného období výrazně nezměnila a od uplynulého období nedošlo k významné změně celkové kvality přijatého zajištění.

#### 4.5 Dlouhodobý nehmotný majetek

##### Pořizovací cena

| V mil. Kč           | Software a jiný nehmotný majetek |
|---------------------|----------------------------------|
| K 1. lednu 2024     | 629                              |
| Přírůstky           | 254                              |
| K 31. prosinci 2024 | 644                              |
| Přírůstky           | 15                               |
| K 31. prosinci 2025 | 659                              |

##### Oprávkky

| V mil. Kč           | Software a jiný nehmotný majetek |
|---------------------|----------------------------------|
| K 1. lednu 2024     | -561                             |
| Odpisy              | -18                              |
| K 31. prosinci 2024 | -579                             |
| Odpisy              | -18                              |
| K 31. prosinci 2025 | -597                             |

##### Účetní hodnota

| V mil. Kč           | Software a jiný nehmotný majetek |
|---------------------|----------------------------------|
| K 31. prosinci 2024 | 65                               |
| K 31. prosinci 2025 | 62                               |

#### 4.6 Dlouhodobý hmotný majetek

##### Pořizovací cena

| V mil. Kč                    | Zařízení, přístroje a ostatní | Právo z užívání majetku | Celkem |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| K 1. lednu 2024              | 45                            | 64                      | 109    |
| Přírůstky                    | 0                             | 6                       | 6      |
| Úbytky                       | -3                            | 0                       | -3     |
| K 31. prosinci 2024          | 42                            | 70                      | 112    |
| Přírůstky                    | 3                             | 2                       | 5      |
| Odpisy                       | -4                            | 0                       | -4     |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025 | 41                            | 72                      | 113    |

## Oprávkky

| V mil. Kč           | Zařízení, přístroje a ostatní | Právo z užívání majetku | Celkem |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| K 1. lednu 2024     | -31                           | -16                     | -47    |
| Odpisy              | 3                             | -11                     | -8     |
| K 31. prosinci 2024 | -28                           | -27                     | -55    |
| Odpisy              | -4                            | -11                     | -15    |
| Úbytky              | 3                             | 0                       | 3      |
| K 31. prosinci 2025 | -29                           | -38                     | -67    |

## Účetní hodnota

| V mil. Kč           | Zařízení, přístroje a ostatní | Právo z užívání majetku | Celkem |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| K 31. prosinci 2024 | 14                            | 43                      | 57     |
| K 31. prosinci 2025 | 12                            | 34                      | 46     |

K 31. prosinci 2025 právo z užívání v hodnotě 34 mil. Kč (2024: 43 mil. Kč) obsahuje pronájem kanceláří v hodnotě 32 mil. Kč (2024: 42 mil. Kč) a operativní leasing automobilů v hodnotě 2 mil. Kč (2024: 1 mil. Kč).

## 4.7 Leasing

Banka ve sledovaném období vykázala nájem kancelářských prostor a automobilů jako leasing podle standardu IFRS 16.

## Analýza splatnosti leasingových závazků

| V mil. Kč     | 2025              |                  | 2024              |                  |
|---------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|               | Nominální hodnoty | Současné hodnoty | Nominální hodnoty | Současné hodnoty |
| Do 1 roku     | 13                | 12               | 15                | 12               |
| 1–5 let       | 26                | 24               | 44                | 33               |
| <b>Celkem</b> | <b>39</b>         | <b>36</b>        | <b>59</b>         | <b>45</b>        |

V průběhu roku 2025 byly vykázány úrokové náklady na závazky z leasingu ve výši 2 mil. Kč (2024: 3 mil. Kč). V roce 2025 byly zaúčtovány výdaje ve výši 1 mil. Kč (2024: 1 mil. Kč) vztahující se ke krátkodobému pronájmu, na které se vztahuje výjimka z IFRS 16. Celkové peněžní výdaje spojené s leasingem v roce 2025 činily 14 mil. Kč (2024: 11 mil. Kč). Banka nemá žádné závazky spojené s budoucími peněžními výdaji, které by nebyly k 31. prosinci 2025 a 2024 zohledněny v ocenění závazků z leasingu.

## 4.8 Ostatní aktiva

| V mil. Kč                                       | 2025      | 2024      |
|---|-----------|-----------|
| Pohledávky za ostatními dlužníky (včetně záloh) | 3         | 2         |
| Odložená daňová pohledávka                      | 0         | 94        |
| Daň z příjmu – splatná                          | 30        | 0         |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>33</b> | <b>96</b> |

Pohledávky za ostatními dlužníky představují především zálohy poskytnuté třetím osobám.

#### 4.9 Závazky vůči bankám

| V mil. Kč                        | 2025          | 2024          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Termínované vklady u jiných bank | 17 220        | 13 074        |
| <b>Celkem</b>                    | <b>17 220</b> | <b>13 074</b> |

Závazky vůči bankám představují střednědobé a dlouhodobé termínované vklady (2024: krátkodobé a střednědobé termínované vklady).

#### 4.10 Závazky vůči klientům

| V mil. Kč                         | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Vklady klientů stavebního spoření | 55 464        | 57 373        |
| Vklady od vládních institucí      | 624           | 102           |
| <b>Celkem</b>                     | <b>56 088</b> | <b>57 475</b> |

Vklady od vládních institucí představují úvěry přijaté od Státního fondu životního prostředí České republiky (SFŽP) z prostředků Modernizačního fondu a jeho programu HOUSEnerg. Tyto úvěry jsou poskytovány s nulovou úrokovou sazbou. Stejně podmínky platí pro všechny zúčastněné banky zapojené ve výzvě k programu HOUSEnerg. Úvěry poskytované vládními institucemi představují finanční podporu, která je určena ke spolufinancování specifických projektů, jako jsou udržitelné renovace starších nemovitostí, a jsou poskytovány na spolufinancování specifických klientských úvěrů „Oprav dům po babičce“ ze strany Banky. Maximální RPSN těchto úvěrů byla po celou dobu roku 2025 zafixována na 3,05 % (2024: 3,5 %) pro všechny zúčastněné banky.

Přijatý úvěr je při prvotním zaúčtování vykázán v reálné hodnotě vypočtené za použití tržní úrokové sazby. Rozdíl mezi reálnou hodnotou úvěru při prvotním vykázání a jeho nominální hodnotou je vykázán jako státní dotace dle účetního standardu IAS 20 Vykazování státních dotací a zveřejňování státní podpory na řádku „Náklady na úroky a podobné náklady“. Závazek ze státní dotace je vykázán v rozvaze v položce „Ostatní pasiva“ a je následně amortizován do výkazu zisku a ztrát, kde kompenzuje úrokové náklady vypočtené pomocí tržní sazby při přijetí úvěru.

Banka byla v roce 2025 a 2024 příjemcem úvěrů s nulovou úrokovou sazbou od SFŽP. Tyto úvěry získala na základě vzájemné smlouvy. Banka měla v roce 2025 celkem 18 (2024: 8) bezúročných úvěrů od SFŽP. Nominální hodnota přijatých úvěrů v roce 2025 byla 894 mil. Kč (2024: 144 mil. Kč), reálná hodnota činila 624 mil. Kč (2024: 102 mil. Kč) a hodnota vládní dotace byla 270 mil. Kč (2024: 42 mil. Kč).

#### 4.11 Ostatní pasiva

| V mil. Kč                   | 2025       | 2024       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ostatní závazky ke klientům | 1          | 1          |
| Finanční závazky z leasingu | 36         | 45         |
| Dohadné položky pasivní     | 193        | 194        |
| Různí věřitelé              | 74         | 71         |
| Dluh vůči státu             | 145        | 141        |
| Vládní dotace               | 270        | 42         |
| Odložený daňový závazek     | 2          | 37         |
| Ostatní                     | 6          | 7          |
| <b>Celkem</b>               | <b>727</b> | <b>538</b> |

Dohadné položky pasivní jsou tvořeny nevyfakturovanými dodávkami, mzdovými náklady a souvisejícím sociálním zabezpečením a zdravotním pojištěním a časovým rozlišením vkladových poplatků.

Dluh vůči státu představuje především závazky ze zdanění úroků z vkladů stavebního spoření a zdanění úroků ze státní podpory.

Ostatní závazky obsahují nevyplacené dědické podíly a úhrady na neaktivované klientské účty ve výši 2 mil. Kč (2024: 2 mil. Kč).

Ostatní závazky ke klientům představují především závazky z ukončených stavebních spoření po dobu 3 let, resp. do roku 2023 10 let, po této době jsou závazky zrušeny a uznány jako mimořádný příjem. Díky této metodické změně bylo v roce 2024 jednorázově uznáno 56 mil. Kč závazků do mimořádných výnosů.

Banka neměla k 31. prosinci 2025 a 2024 žádné závazky po splatnosti vůči finančním orgánům, orgánům sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.

#### 4.12 Rezervy

| V mil. Kč                                   | 2025      | 2024      |
|---|-----------|-----------|
| Rezervy k úvěrovým příslibům                | 6         | 8         |
| Rezerva k promlčeným závazkům vůči klientům | 16        | 21        |
| <b>Celkem</b>                               | <b>22</b> | <b>29</b> |

Banka eviduje závazky z ukončených stavebních spoření po dobu 3 let, po které jsou závazky zrušeny a uznány jako mimořádný příjem. Vzhledem k historickému závazku vracet promlčené závazky Banka v roce 2024 vytvořila rezervu ve výši 21 mil. Kč. V roce 2025 Banka zaúčtovala použití rezervy ve výši 3 mil. Kč a 2 mil. Kč rozpustila do výkazu zisku a ztráty.

#### Pohyb opravných položek k úvěrovým ztrátám úvěrových příslibů

| V mil. Kč     | Přírůstky | Odučtování | Převody mezi jednotlivými stupni | Ostatní změny úvěrového rizika (netto) |                   |                      |
|---------------|-----------|------------|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
|               |           |            |                                  |  | <b>Leden 2025</b> | <b>Prosinec 2025</b> |
| Stupeň 1      | 5         | 23         | -15                              | -6                                     | -3                | 4                    |
| Stupeň 2      | 3         | 0          | -3                               | 1                                      | 1                 | 2                    |
| Stupeň 3      | 0         | 0          | -1                               | 1                                      | 0                 | 0                    |
| <b>Celkem</b> | <b>8</b>  | <b>23</b>  | <b>-19</b>                       | <b>-4</b>                              | <b>-2</b>         | <b>6</b>             |
|               |           |            |                                  |  | <b>Leden 2024</b> | <b>Prosinec 2024</b> |
| Stupeň 1      | 9         | 16         | -9                               | -27                                    | 16                | 5                    |
| Stupeň 2      | 7         | 0          | -4                               | 5                                      | -5                | 3                    |
| Stupeň 3      | -1        | 0          | -4                               | 0                                      | 5                 | 0                    |
| <b>Celkem</b> | <b>15</b> | <b>16</b>  | <b>-17</b>                       | <b>-22</b>                             | <b>16</b>         | <b>8</b>             |

#### 4.13 Vlastní kapitál

Podrobnosti o vlastním kapitálu jsou uvedeny v části „Přehled o změnách vlastního kapitálu“.

| V mil. Kč              | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Základní kapitál       | 750  | 750  |
| Povinný rezervní fond  | 490  | 490  |
| Fondy tvořené ze zisku | 0    | 6    |

| V mil. Kč   | 2025         | 2024         |
|---|--------------|--------------|
| Kapitálové fondy  | 4 100        | 4 100        |
| Nerozdělený zisk z minulých let                                 | 3 062        | 3 046        |
| Čistý zisk za účetní období                                     | 1 068        | 916          |
| Oceňovací rozdíly z majetku (po zohlednění vlivu odložené daně) | 0            | -79          |
| <b>Celkem</b>   | <b>9 470</b> | <b>9 229</b> |

Základní kapitál Banky (zapsaný, upsaný a splacený) je k rozvahovému dni vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku. K 31. prosinci 2025 a 2024 tvoří základní kapitál 5 000 ks akcií. Akcie nejsou volně obchodovatelné.

### Rozdělení zisku

Výsledkem hospodaření Banky za účetní období končící dnem 31. prosince 2025 je zisk po zdanění ve výši 1 068 mil. Kč (2024: 916 mil. Kč). Představenstvo Banky navrhuje vyplatit dividendu ze zisku po zdanění dosaženého v roce 2025 ve výši 1 mlrd. Kč. Návrh na rozdělení zisku roku 2025 podléhá schválení jediným akcionářem.

Jediný akcionář Banky schválil v roce 2025 rozdělení zisku v celkovém objemu 916 mil. Kč následovně: výplata dividendy ve výši 900 mil. Kč, přiděl ostatním fondům ze zisku ve výši 3 mil. Kč a převod zbývající části zisku ve výši 13 mil. Kč do nerozděleného zisku.

### Ostatní fondy ze zisku

Následně Banka v roce 2025 zrušila ostatní fondy ze zisku a převedla jejich zůstatky ve výši 6 mil. Kč do nerozděleného zisku.

## 4.14 Analýza zbytkové splatnosti

Rozdělení aktiv a pasiv Banky na základě očekávané zbytkové splatnosti k 31. prosinci 2025 a 2024 bylo následující:

| V mil. Kč                                 | < 1 měs.     | 1–3 měs.      | 3 měs. – 1 rok | 1–5 let       | > 5 let       | Nespecifikováno | Celkem        |
|---|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| <b>2025</b>                               |              |               |                |               |               |                 |               |
| Hotovost u ČNB                            | 2 834        | 0             | 0              | 0             | 0             | 0               | 2 834         |
| Pohledávky za bankami                     | 0            | 0             | 29             | 0             | 0             | 0               | 29            |
| Cenné papíry ve FVOCI                     | 0            | 0             | 0              | 0             | 0             | 0               | 0             |
| Cenné papíry v AC                         | 0            | 0             | 2 008          | 617           | 0             | 0               | 2 625         |
| Pohledávky za klienty                     | 177          | 8             | 114            | 2 969         | 74 584        | 0               | 77 852        |
| Ostatní aktiva                            | 3            | 0             | 0              | 0             | 0             | 184             | 187           |
| <b>Aktiva celkem</b>                      | <b>3 014</b> | <b>8</b>      | <b>2 151</b>   | <b>3 586</b>  | <b>74 584</b> | <b>184</b>      | <b>83 527</b> |
| Závazky vůči bankám                       | 0            | 0             | 9 511          | 5 120         | 2 589         | 0               | 17 220        |
| Závazky vůči klientům                     | 1 139        | 22 234        | 3 460          | 22 827        | 6 428         | 0               | 56 088        |
| Ostatní pasiva, rezervy a vlastní kapitál | 73           | 14            | 16             | 41            | 40            | 10 035          | 10 219        |
| <b>Pasiva celkem</b>                      | <b>1 212</b> | <b>22 248</b> | <b>12 987</b>  | <b>27 988</b> | <b>9 057</b>  | <b>10 035</b>   | <b>83 527</b> |
| Netto rozvahová pozice                    | 1 802        | -22 240       | -10 836        | -24 402       | 65 527        | -9 851          | 0             |
| "Kumulativní netto rozvahová pozice"      | 1 802        | -20 438       | -31 274        | -55 676       | 9 851         | 0               | 0             |

| V mil. Kč                                 | < 1 měs.     | 1–3 měs.      | 3 měs. – 1 rok | 1–5 let       | > 5 let       | Nespecifikováno | Celkem        |
|---|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| <b>2024</b>                               |              |               |                |               |               |                 |               |
| Hotovost u ČNB                            | 1 047        | 0             | 0              | 0             | 0             | 0               | 1 047         |
| Pohledávky za bankami                     | 0            | 0             | 2 536          | 0             | 0             | 0               | 2 536         |
| Cenné papíry ve FVOCI                     | 0            | 0             | 0              | 965           | 129           | 0               | 1 094         |
| Cenné papíry v AC                         | 0            | 0             | 0              | 2 624         | 0             | 0               | 2 624         |
| Pohledávky za klienty                     | 152          | 7             | 125            | 3 011         | 69 495        | 0               | 72 790        |
| Ostatní aktiva                            | 3            | 0             | 0              | 0             | 0             | 251             | 254           |
| <b>Aktiva celkem</b>                      | <b>1 202</b> | <b>7</b>      | <b>2 661</b>   | <b>6 600</b>  | <b>69 624</b> | <b>251</b>      | <b>80 345</b> |
| Závazky vůči bankám                       | 781          | 0             | 1 754          | 0             | 10 539        | 0               | 13 074        |
| Závazky ke klientům                       | 851          | 22 325        | 9 121          | 20 171        | 5 064         | 0               | 57 532        |
| Ostatní pasiva, rezervy a vlastní kapitál | 115          | 13            | 11             | 20            | 25            | 9 555           | 9 739         |
| <b>Pasiva celkem</b>                      | <b>1 747</b> | <b>22 338</b> | <b>10 886</b>  | <b>20 191</b> | <b>15 628</b> | <b>9 555</b>    | <b>80 345</b> |
| Netto rozvahová pozice                    | -545         | -22 331       | -8 225         | -13 591       | 53 996        | -9 304          | 0             |
| Kumulativní netto rozvahová pozice        | -545         | -22 876       | -31 101        | -44 692       | 9 304         | 0               | 0             |

Zbytková doba splatnosti představuje lhůtu počínající sledovaným okamžikem (dnem sestavení výkazu) a končící okamžikem (zpravidla dnem) smluvně stanovené splatnosti. Celková hodnota pohledávek za klienty je zařazena do časového koše podle jejich zbytkové splatnosti a nezohledňuje jejich postupné splácení.

Ostatní aktiva s nespecifikovanou dobou splatnosti jsou tvořena zejména dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem. Ostatní pasiva splatná do 1 roku představují závazky z obchodního styku a závazky vůči zaměstnancům. Součástí řádku „Ostatní pasiva, rezervy a vlastní kapitál“ jsou ostatní pasiva, rezervy, základní kapitál, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku, kapitálové fondy, oceňovací rozdíly, nerozdělený zisk z předchozích období a zisk za účetního období.

#### 4.15 Podrozvahové položky

##### Podrozvahová aktiva

| V mil. Kč             | 2025         | 2024         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Základní kapitál      | 4 398        | 3 034        |
| Povinný rezervní fond | 321          | 359          |
| <b>Celkem</b>         | <b>4 719</b> | <b>3 393</b> |

Přísliby úvěrů představují nevyužitá oprávnění klientů k poskytnutí úvěrů. Úvěrové riziko spojené s příslibí úvěrů představuje pro Banku potenciální ztrátu. Pravděpodobná výše ztráty je nižší než nevyčerpaná částka příslibů, protože většina příslibů je podmíněna dodržováním určité bonity ze strany klienta. Poskytnuté přísliby jsou Bankou monitorovány na úrovni jednotlivých produktů, protože různé produkty (i díky jejich odlišným splatnostem) mají různou úroveň úvěrového rizika. Celková smluvní částka poskytnutých příslibů nepředstavuje nutně budoucí požadavky na hotovost, protože tyto finanční nástroje mohou být ukončeny bez jejich financování.

Informace o vývoji opravných položek k rezervám na úvěrové přísliby jsou uvedeny v části 4.12 Rezervy, tabulka „Pohyb opravných položek k úvěrovým ztrátám úvěrových příslibů“.

**Podrozvahová pasiva**

| V mil. Kč                                    | 2025          | 2024          |
|--|---------------|---------------|
| Přijaté přísliby                             | 214           | 0             |
| Přijaté zástavy – zástavní právo nemovitosti | 18 098        | 19 435        |
| Přijaté zástavy – peněžní prostředky         | 269           | 232           |
| Přijaté kolaterály                           | 0             | 2 486         |
| <b>Celkem</b>                                | <b>18 581</b> | <b>22 153</b> |

**4.16 Výnosy z úroků a podobné výnosy**

| V mil. Kč                         | 2025         | 2024         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Výnosy z pohledávek za klienty    | 3 500        | 3 100        |
| Výnosy z pohledávek za bankami    | 26           | 86           |
| Výnosy z amortizace vládní dotace | 12           | 0            |
| Výnosy z cenných papírů           | 52           | 70           |
| <b>Celkem</b>                     | <b>3 590</b> | <b>3 256</b> |

Výnosy z úroků vypočtené pomocí metody EIR činí 3 578 mil. Kč (2024: 3 256 mil. Kč).

Realizované výnosy vyplývají z obchodních vztahů uzavřených z 98,7 % s rezidenty České republiky (2024: 95,2 %).

**4.17 Náklady na úroky a podobné náklady**

| V mil. Kč                                | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| Úroky ze závazků vůči klientům           | 1 224        | 1 125        |
| Ztráta 1. dne (Day 1 loss)               | 10           | 0            |
| Úroky ze závazků vůči bankám             | 511          | 489          |
| Úrok z finančního pronájmu               | 2            | 3            |
| Úroky ze závazků vůči vládním institucím | 12           | 0            |
| <b>Celkem</b>                            | <b>1 759</b> | <b>1 617</b> |

Realizované náklady vyplývají z obchodních vztahů uzavřených z 99,9 % s rezidenty České republiky (2024: 99,5 %)

**4.18 Výnosy z poplatků a provizí**

| V mil. Kč         | 2025       | 2024       |
|-------------------|------------|------------|
| Poskytování úvěrů | 134        | 178        |
| Přijímání vkladů  | 194        | 206        |
| <b>Celkem</b>     | <b>328</b> | <b>384</b> |

#### 4.19 Náklady na poplatky a provize

| V mil. Kč                           | 2025      | 2024       |
|-------------------------------------|-----------|------------|
| Poskytování úvěrů                   | 16        | 9          |
| Uzavírání smluv o stavebním spoření | 0         | 1          |
| Ostatní poplatky                    | 53        | 107        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>69</b> | <b>117</b> |

Ostatní poplatky jsou tvořeny především nákladovou provizí spojenou s administrací produktů, poplatky a provizemi z operací s jinými bankami, poplatky z operací s cennými papíry, poplatky za centrální depozitář, poplatky za výpisy z registru emitenta, náklady související s ostatními bankovními obchody.

#### 4.20 Zisk nebo ztráta z finančních operací

Ztráta z finančních operací ve výši –79 mil. Kč (2024: 0 mil. Kč) představuje kumulované změny reálné hodnoty dluhových cenných papírů v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu, které byly při prodeji cenných papírů reklasifikovány z vlastního kapitálu.

#### 4.21 Ostatní provozní výnosy

| V mil. Kč   | 2025      | 2024      |
|---|-----------|-----------|
| Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku | 2         | 2         |
| Vrácené soudní poplatky                                     | 9         | 8         |
| Ostatní provozní výnosy                                     | 6         | 61        |
| <b>Celkem</b>   | <b>17</b> | <b>71</b> |

V roce 2024 Banka uznala mimořádný příjem ve výši 56 mil. Kč ze zrušených závazků z ukončených stavebních spoření, od jejichž ukončení uplynulo více než 3 roky.

#### 4.22 Ostatní provozní náklady

| V mil. Kč  | 2025      | 2024      |
|--|-----------|-----------|
| Příspěvek do Fondu pojištění vkladů                                  | 24        | 19        |
| Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku | 1         | 0         |
| Ostatní provozní náklady   | 14        | 12        |
| <b>Celkem</b>  | <b>39</b> | <b>31</b> |

#### 4.23 Správní náklady

| V mil. Kč   | 2025       | 2024       |
|---|------------|------------|
| <b>Osobní náklady</b>   | <b>237</b> | <b>238</b> |
| Mzdy a platy (bez mezd a odměn členů představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit) | 156        | 156        |
| Sociální náklady a zdravotní pojištění  | 55         | 56         |
| Odměny členů představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit                          | 13         | 13         |
| Ostatní náklady na zaměstnance  | 13         | 13         |
| <b>Ostatní správní náklady</b>  | <b>289</b> | <b>246</b> |

| V mil. Kč                                     | 2025       | 2024       |
|---|------------|------------|
| Náklady na audit, právní a daňové poradenství | 8          | 6          |
| Ostatní                                       | 281        | 240        |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>526</b> | <b>484</b> |

Ostatní správní náklady zahrnují zejména náklady na reklamu, poštovné, outsourcing a servis a podporu software, náklady na soudní poplatky.

Banka byla v roce 2025 a 2024 zapojena do programu zaměstnaneckých akcií skupiny Erste, ve kterém každému zaměstnanci, za stanovených podmínek a v závislosti na délce pracovního poměru, vzniká nárok na určitý počet akcií Erste Group Bank AG. V této souvislosti Banka zaúčtovala dohad na mzdové náklady včetně dopadu na sociální pojištění ve výši 1 mil. Kč (2024: 1 mil. Kč) proti účtům dohadných položek.

Kromě povinného auditu byla v roce 2025 statutárním auditorem a jeho síti poskytnuta následující neauditní služba: Ověření řídicího a kontrolního systému v oblasti předcházení legalizace výnosů z trestné činnosti a boje proti terorismu (pro Českou národní banku) – služba poskytnuta PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

Ostatní transakce s vedením Banky jsou popsány v bodě 4.27 Transakce se spřízněnými osobami.

#### Počet zaměstnanců

|                              | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------|------|
| Průměrný počet zaměstnanců   | 159  | 165  |
| Počet členů dozorčí rady     | 5    | 5    |
| Počet členů představenstva   | 4    | 4    |
| Počet členů výboru pro audit | 3    | 3    |

#### 4.24 Zisky a ztráty ze znehodnocení a z odúčtování finančních nástrojů

| V mil. Kč   | 2025       | 2024        |
|---|------------|-------------|
| Čistá tvorba/rozpuštění opravných položek k pohledávkám | -40        | -239        |
| Odpis pohledávek za klienty                             | -45        | -24         |
| Výnosy z odepsaných pohledávek za klienty               | 24         | 26          |
| Ztráty z postoupených pohledávek za klienty             | -17        | -13         |
| <b>Znehodnocení finančních nástrojů</b>                 | <b>-78</b> | <b>-250</b> |

Tvorba, použití a rozpouštění opravných položek je účtováno na úrovni každé jednotlivé pohledávky z úvěru. Opravné položky pro jednotlivé finanční nástroje jsou zahrnuty v kapitolách výše.

#### 4.25 Zdanění

Celková daň z příjmů vykázaná ve výkazu zisku a ztráty byla následující:

| V mil. Kč     | 2025       | 2024       |
|---------------|------------|------------|
| Splatná daň   | 216        | 274        |
| Odložená daň  | 75         | -26        |
| <b>Celkem</b> | <b>291</b> | <b>248</b> |

**Daň z příjmů z běžné činnosti**

Úprava hospodářského výsledku za běžnou činnost před zdaněním na základ daně je obsažena v níže uvedené tabulce:

| V mil. Kč                              | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Zisk před zdaněním</b>              | <b>1 359</b> | <b>1 164</b> |
| Daňově neodčitelné náklady             | 65           | 568          |
| Výnosy nepodléhající zdanění           | -391         | -423         |
| <b>Základ daně</b>                     | <b>1 033</b> | <b>1 309</b> |
| Daň za účetní období (sazba daně 21 %) | 217          | 274          |
| Úprava splatné daně předchozích období | -1           | 0            |
| <b>Splatná daň celkem</b>              | <b>216</b>   | <b>274</b>   |

**Odložená daň**

Změna stavu odložené daňové pohledávky a závazku:

| V mil. Kč  | 2025      | 2024      |
|--|-----------|-----------|
| <b>Stav na začátku roku</b>                                | <b>94</b> | <b>69</b> |
| Změna stavu odložené daně – dopad do vlastního kapitálu    | -21       | 0         |
| Změna stavu odložené daně – dopad do výkazu zisku a ztráty | -75       | 25        |
| <b>Stav na konci roku</b>                                  | <b>-2</b> | <b>94</b> |

Odložené daňové pohledávky a závazky se vztahují k těmto položkám:

| V mil. Kč   | 2025       | 2024       |
|---|------------|------------|
| <b>Odložené daňové pohledávky</b>                                     |            |            |
| Daňově neodčitelné rezervy a opravné položky k pohledávkám za klienty | 17         | 370        |
| Přecenění cenných papírů ve FVOCI do vlastního kapitálu               | 0          | 100        |
| Ostatní přechodné rozdíly – dohadné účty                              | 26         | 32         |
| <b>Celkem</b>   | <b>43</b>  | <b>502</b> |
| <b>Odložené daňové závazky</b>  |            |            |
| Nehmotný a hmotný majetek   | -52        | -55        |
| <b>Celkem</b>   | <b>-52</b> | <b>-55</b> |
| <b>Saldo přechodných rozdílů celkem</b>                               | <b>-9</b>  | <b>447</b> |
| Sazba daně  | 21 %       | 21 %       |
| <b>Odložená daň</b>   | <b>-2</b>  | <b>94</b>  |

Odložený daňový závazek je součástí ostatních pasiv (viz kapitola 4.11 Ostatní pasiva).

#### 4.26 Reálná hodnota finančních nástrojů

Klasifikace finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou podle úrovní hierarchie reálné hodnoty

| V mil. Kč                      | 2025     |          |          |          | 2024         |          |          |              |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|--------------|----------|----------|--------------|
|                                | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem   | Úroveň 1     | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem       |
| <b>Aktiva v reálné hodnotě</b> |          |          |          |          |              |          |          |              |
| Dluhové cenné papíry ve FVOCI  | 0        | 0        | 0        | 0        | 1 094        | 0        | 0        | 1 094        |
| <b>Aktiva celkem</b>           | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 094</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 094</b> |

#### Reálná hodnota finančních nástrojů nevykázaných v reálné hodnotě

Reálné hodnoty analyzované podle úrovně hierarchie reálných hodnot a účetních hodnot aktiv, která nejsou oceněna reálnou hodnotou, jsou následující:

| V mil. Kč                                     | Účetní hodnota | Reálná hodnota | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
|---|----------------|----------------|----------|----------|----------|
| <b>2025</b>                                   |                |                |          |          |          |
| <b>Aktiva</b>                                 |                |                |          |          |          |
| Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank | 2 834          | 2 834          | 0        | 0        | 0        |
| Pohledávky za bankami                         | 29             | 29             | 0        | 0        | 0        |
| Pohledávky za klienty                         | 77 852         | 73 946         | 0        | 0        | 73 946   |
| Dluhové cenné papíry v naběhlé hodnotě        | 2 625          | 2 576          | 2 576    | 0        | 0        |
| <b>Závazky</b>                                |                |                |          |          |          |
| Závazky vůči bankám                           | 17 220         | 16 963         | 0        | 0        | 16 963   |
| Závazky vůči klientům                         | 56 088         | 56 458         | 0        | 0        | 56 458   |
| <b>Finanční záruky a přísliby</b>             |                |                |          |          |          |
| Neodvolatelné přísliby                        | n/a            | 83             | 0        | 0        | 83       |
| <b>2024</b>                                   |                |                |          |          |          |
| <b>Aktiva</b>                                 |                |                |          |          |          |
| Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank | 1 047          | 1 047          | 0        | 0        | 0        |
| Pohledávky za bankami                         | 2 512          | 2 512          | 0        | 0        | 0        |
| Pohledávky za klienty                         | 72 790         | 71 291         | 0        | 0        | 71 291   |
| Dluhové cenné papíry v naběhlé hodnotě        | 2 624          | 2 515          | 2 515    | 0        | 0        |
| <b>Závazky</b>                                |                |                |          |          |          |
| Závazky vůči bankám                           | 13 074         | 13 501         | 0        | 0        | 13 501   |
| Závazky vůči klientům                         | 57 475         | 51 687         | 0        | 0        | 51 687   |
| <b>Finanční záruky a přísliby</b>             |                |                |          |          |          |
| Neodvolatelné přísliby                        | n/a            | 102            | 0        | 0        | 102      |

#### 4.27 Transakce se spřízněnými osobami

V podnikatelském seskupení, jehož je Banka součástí, existují jak právní vztahy mezi Bankou a ovládající osobou, tak mezi Bankou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, kterými jsou Česká spořitelna, a.s. a Procurement Services CZ, s.r.o.

Na základě běžných obchodních podmínek uzavřela Banka transakce se členy orgánů Banky. Tyto transakce představují vklady stavebního spoření v celkové výši 0,3 mil. Kč (2024: 0,4 mil. Kč) a úvěry v celkové výši 1,4 mil. Kč (2024: 1,4 mil. Kč). Úrokové sazby účtované spřízněným stranám odpovídají obvyklým obchodním sazbám. Členům orgánů Banky nebyly k 31. prosinci 2025 a 2024 poskytnuty žádné jiné zápůjčky, závdavky, zálohy, úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

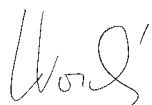
Souhrn transakcí se spřízněnými osobami k ročnímu rozvahovému dni:

| V mil. Kč  | Česká spořitelna, a.s.       | Procurement Services CZ, s.r.o. | Česká spořitelna, a.s.       | Procurement Services CZ, s.r.o. |
|------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|            | 2025                         |                                 | 2024                         |                                 |
| Pohledávky | 99                           | 0                               | 96                           | 0                               |
| Závazky    | 17 345                       | 0                               | 13 178                       | 0                               |
|            | 1. ledna – 31. prosince 2025 |                                 | 1. ledna – 31. prosince 2024 |                                 |
| Výnosy     | 3                            | 0                               | 1                            | 0                               |
| Náklady    | 703                          | 1                               | 646                          | 1                               |

#### 4.28 Významné události po rozvahovém dni

Od 31. prosince 2025 do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné následné události, které by na ni měly významný dopad.

Sestaveno dne 13. března 2026.



Ing. Libor Vošický  
předseda představenstva



Mgr. Michal Němec  
Člen představenstva

# Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Společnost Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 1292/32, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 60197609, zapsaná v obchodním rejstříku, oddíl B, vložka 2616, vedeném u Městského soudu v Praze (dále též jen „Stavební spořitelna České spořitelny“ nebo „zpracovatel“), je součástí podnikatelského seskupení České spořitelny, a.s. a Erste Group Bank AG, ve kterém existují následující vztahy mezi zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, za účetní období 2025 (dále jen „účetní období“). Mezi zpracovatelem a níže uvedenými osobami byly v průběhu účetního období v platnosti níže uvedené smlouvy a byly přijaty či uskutečněny následující právní úkony a ostatní faktická opatření:

## A. Ovládající osoby

| Název společnosti      | Adresa  | Vztah ke společnosti     |
|------------------------|---|--------------------------|
| Erste Group Bank AG    | Am Belvedere 1, 1100 Vídeň, Rakouská republika            | Nepřímo ovládající osoba |
| Česká spořitelna, a.s. | Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika | Přímo ovládající osoba   |

## B. Propojené osoby

| Název společnosti                            | Adresa                                    | Vztah ke společnosti                   |
|--|---|--|
| Procurement Services CZ, s.r.o.              | Budějovická 1912/64b, Krč, 140 00 Praha 4 | propojená osoba (ostatní)              |
| Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Poláčkova 1976/2, 140 21 Praha 4          | propojená osoba (sesterská společnost) |

## C. Struktura vztahů mezi propojenými osobami, způsob a prostředky ovládnání

Zpracovatel je dceřinou společností České spořitelny, a.s. (dále také jen „Česká spořitelna“). Česká spořitelna je členem koncernu Erste Group, kde mateřskou společností koncernu je Erste Group Bank AG. Finanční skupina České spořitelny (FSČS) je podnikatelské seskupení právnických osob, ve kterém je ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, Česká spořitelna řídicí osobou a ostatní členové FSČS jsou osoby řízené. FSČS je koncernem za účelem dosažení dlouhodobé prosperity a stability.

Česká spořitelna je vlastníkem Stavební spořitelny České spořitelny, který disponuje 100 % akcionářských hlasovacích práv. Nejvyšším orgánem Stavební spořitelny České spořitelny je valná hromada, jejíž působnost vykonává Česká spořitelna jako jediný akcionář. Česká spořitelna projevuje svoji vůli formou rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady (jediného akcionáře) náleží mimo jiné volba členů dozorčí rady i výboru pro audit. Postavení jediného akcionáře České spořitelny umožňuje mít v dozorčí radě Stavební spořitelny České spořitelny své zástupce. Dozorčí rada Stavební spořitelny České spořitelny dohlíží na výkon působnosti představenstva Stavební spořitelny České spořitelny a uskutečňování podnikatelské činnosti Stavební spořitelny České spořitelny. Dozorčí radě také přísluší mimo jiné volit a odvolávat členy představenstva a doporučovat představenstvu kandidáty na funkce předsedy představenstva a místopředsedy představenstva. Představenstvo Stavební spořitelny České spořitelny je statutárním orgánem, který řídí činnost Stavební spořitelny České spořitelny a jedná jejím jménem.

Předmětem podnikání zpracovatele je poskytování finančních služeb v souladu se zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, v platném znění. Zpracovatel nabízí klientům stavební spoření se státní podporou a se zákonným nárokem na úvěr ze stavebního spoření a významně tak doplňuje služby poskytované finanční skupinou. Od 1. června 2016 také poskytuje služby finančního makléřství. Dne 1. dubna 2024 začal zpracovatel provozovat služby dotačního poradenství. Při své činnosti zpracovatel spolupracuje nejen s Českou spořitelnou, která na smluvním základě zajišťuje prodej produktu a podpůrné činnosti, ale i s ostatními propojenými osobami.

## D. Úloha zpracovatele ve skupině

Ve Finanční skupině České spořitelny je Stavební spořitelna České spořitelny strategickou ovládanou osobou v oblasti služeb retailového bankovníctví. Předmětem podnikání zpracovatele je poskytování finančních služeb v souladu se zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, v platném znění. Stavební spořitelna České spořitelny nabízí klientům stavební spoření se státní podporou a se zákonným nárokem na úvěr ze stavebního spoření.

## E. Přehled jednání

V účetním období byla na popud ovládající osoby nebo ostatních propojených osob uskutečněna následující jednání, týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období roku 2024, tj. částku 923 mil. Kč: přijetí krátkodobých a střednědobých termínovaných vkladů od České spořitelny ve výši 7 090 mil. Kč a poskytnutí vkladů na požádání České spořitelny ve výši 12 578 mil. Kč.

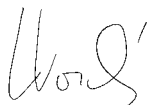
## F. Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

Členství zpracovatele ve FSČS mu umožňuje využívat rozsáhlých synergických efektů plynoucích ze zkušeností, znalostí prostředí a používaných systémů či sdíleného know-how mateřské společnosti i ostatních členů finanční skupiny. Spolupráce na projektech umožňuje využití úspor z rozsahu či sjednocení systémů, centralizace podpůrných činností, výhody spojené s využitím dostupných kapacitních zdrojů (personálních, technických, materiálních) v oblasti obchodních i podpůrných aktivit a zejména plné využití obchodní sítě České spořitelny. Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro zpracovatele žádná rizika.

## G. Závěr

S ohledem na námi prozkoumané právní vztahy mezi zpracovatelem a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých zpracovatelem v účetním období 2025 v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla zpracovateli žádná újma.

V Praze dne 13. března 2026



Ing. Libor Vošický  
předseda představenstva



Mgr. Michal Němec  
Člen představenstva

## Příloha ke zprávě o vztazích

## 1. Zpracovatelem přijatá plnění z uzavřených smluv:

| Název smlouvy   | Smluvní strana   | Popis plnění   | Protiplnění | Případná újma |
|---|------------------|--|-------------|---------------|
| Smlouva o zpracování osobních údajů                               | Česká spořitelna | Zpracování osobních údajů  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o ochraně důvěrných informací                             | Česká spořitelna | Ochrana důvěrných informací  | součinnost  | nevznikla     |
| Smlouva o zajištění služeb  | Česká spořitelna | Smlouva o zajištění služeb aplikace LIC  | úhrada      | nevznikla     |
| Outsourcingová smlouva o provedení interních auditů               | Česká spořitelna | Outsourcingová smlouva o provedení interních auditů ve Stavební Spořitelně České Spořitelny, a. s. Uzavřena v návaznosti na čl. 5. 1. 1 části III. Holdingové normy č. 9 Řídící a kontrolní systém a interní audit Finanční skupiny České spořitelny.                                      | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o obchodním zastoupení (včetně dodatků)                   | Česká spořitelna | Rozvíjení činnosti směřující k uzavírání smluv o produktu stavebního spoření   | provize     | nevznikla     |
| Smlouva o součinnosti v oblasti IT                                | Česká spořitelna | Vzájemná součinnost v oblasti IT   | součinnost  | nevznikla     |
| Smlouva o podnájmu kancelářských prostor a dvou parkovacích stání | Česká spořitelna | Smlouva o podnájmu kancelářských prostor a parkovacích stání v budově Trianon  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání                 | Česká spořitelna | Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o předávání dat DWH (včetně dodatků)                      | Česká spořitelna | Úprava vzájemných práv a povinností souvisejících s předáváním Risk Dat a Dat SSČS a dalším nakládáním s nimi  | součinnost  | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování IPT služeb (včetně dodatků)                 | Česká spořitelna | Poskytování IP telefonních služeb pro provoz telefonních služeb a provoz infrastruktury  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci (včetně dodatků)                             | Česká spořitelna | Spolupráce při provozu aplikace CPS (Centrální pracoviště Spořoservis) pro podporu procesu schvalování úvěrových obchodů   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci – trojdohoda (ve znění dodatků)              | Česká spořitelna | Úprava spolupráce – potvrzování závazků Kooperativy jako pojistitele) ve prospěch ČS nebo SSČS; vinkulaci pojistného plnění se rozumí: při pojistné události z pojištění nemovitosti Kooperativa vyplatí ČS nebo SSČS pojistné plnění přesahající částku uvedenou ve vinkulačním dokumentu | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva ze zprostředkování výplat                                 | Česká spořitelna | Zprostředkování plateb, které SSČS vyplácí oprávněným osobám (zpracování předaného seznamu; zprostředkování výplaty v termínu příslušné tranše na pobočkách ČS; zpracování seznamu po ukončení výplat; vrácení nevyplacených prostředků na účet SSČS)                                      | úhrada      | nevznikla     |

| Název smlouvy   | Smluvní strana   | Popis plnění  | Protiplnění | Případná újma |
|---|------------------|---|-------------|---------------|
| Smlouva o spolupráci při provozu modulu REV   | Česká spořitelna | Úprava práv a povinností smluvních stran z využití modulu pro úvěrové produkty SSČS                                   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci  | Česká spořitelna | Spolupráce v oblasti zpracování zajištěných úvěrů SSČS  | úhrada      | nevznikla     |
| Service Level Agreement   | Česká spořitelna | Poskytování služeb – certifikáty a certifikační služby  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o podmínkách využívání služby aplikace Klient (včetně dodatků)                    | Česká spořitelna | Stanovení podmínek pro využívání služby aplikace Klient   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování služeb pro oblast spisové a skartační služby produktové dokumentace | Česká spořitelna | Služby v oblasti spisové a skartační služby produktové dokumentace  | úhrada      | nevznikla     |
| Komisionářská smlouva o správě cenných papírů a obstarání vypořádání obchodů s nimi       | Česká spořitelna | Vedení majetkového účtu cenných papírů a obstarávání inkasa výnosů  | úhrada      | nevznikla     |
| Dohoda o přístupu na Intranet   | Česká spořitelna | Přístup zaměstnanců na Intranet České spořitelny  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o zpracování dat  | Česká spořitelna | Zpracování dat, vytištění tiskopisů, personalizace, kompletace zásilek, zaobalkování a předání České poště k odeslání | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci  | Česká spořitelna | Spolupráce při přenosu dat ze šablon XEF  | součinnost  | nevznikla     |
| Smlouva o podmínkách umožnění přístupu  | Česká spořitelna | Úprava podmínek k umožnění přístupu do Zákaznického souboru   | součinnost  | nevznikla     |
| Smlouva o postoupení oprávnění k výkonu práva užití logo                                  | Česká spořitelna | Postoupení oprávnění k výkonu práva užití loga a obchodního jména   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci  | Česká spořitelna | Smlouva o spolupráci při provozování služby Partner 24  | úhrada      | nevznikla     |
| Rámcová pojistná smlouva  | Česká spořitelna | Reporting pojistných smluv, alokace cen   | úhrada      | nevznikla     |
| Dohoda o sdílení IT nákladů   | Česká spořitelna | Sdílení IT nákladů za dodatky dat do Erste Group, poskytování data discovery služeb a statutární a riskový reporting  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování komunikačních služeb  | Česká spořitelna | Externí komunikace  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o zprostředkování účasti klienta na TKD   | Česká spořitelna | Zprostředkování účasti na trhu krátkodobých dluhopisů   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o správě cenných papírů   | Česká spořitelna | Správa cenných papírů a vypořádání obchodů s nimi   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování služby  | Česká spořitelna | Poskytování služby přímého bankovníctví Home Banking  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci  | Česká spořitelna | Poskytování služby internetového bankovníctví   | úhrada      | nevznikla     |
| 4x Smlouva o zřízení a vedení běžného účtu  | Česká spořitelna | Zřízení a vedení běžného účtu   | poplatek    | nevznikla     |
| Rámcová smlouva o obchodování na finančním trhu   | Česká spořitelna | Obchodování na finančním trhu   | úhrada      | nevznikla     |
| Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti                           | Česká spořitelna | Poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti  | úhrada      | nevznikla     |

| Název smlouvy   | Smluvní strana                               | Popis plnění   | Protiplnění | Případná újma |
|---|--|--|-------------|---------------|
| Smlouva o poskytování služeb při realizaci zaměstnaneckého akciového programu                                 | Česká spořitelna                             | Služby spojené s realizací zaměstnaneckého akciového programu  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování IT služeb   | Česká spořitelna                             | Poskytování IT služeb – dceRA Signer   | úhrada      | nevznikla     |
| Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti   | Česká spořitelna                             | Poskytnutí příplatku mimo základní kapitál   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování outsourcingových služeb (včetně dodatků)  | Česká spořitelna                             | Outsourcingové služby poskytované ČS   | úhrada      | nevznikla     |
| Sublicenční smlouva   | Česká spořitelna                             | Sublicenční smlouva  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poradenství   | Česká spořitelna                             | Pro předávání zájemců o dotační poradenství do KCP Dotačního týmu z webu Buřinky   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci  | Česká spořitelna                             | Smlouva o spolupráci na programu Finanční zdraví z webu www.burinka.cz/dotace  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci  | Česká spořitelna                             | Služba Dotace s Buřinkou klientům s Hypotékou pro budoucnost   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování služby přenosem dokumentů v elektronické podobě do aplikace elektronického bankovníctví | Česká spořitelna                             | Přenosem dokumentů v elektronické podobě do aplikace elektronického bankovníctví   | úhrada      | nevznikla     |
| Service Agreement (Smlouva o poskytování služeb)  | Procurement Services CZ, s.r.o.              | Poskytování služeb v oblasti nákupu a zásobování   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o spolupráci v oblasti penzijního připojištění se státním příspěvkem                                  | Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Smlouva o spolupráci v oblasti penzijního připojištění se státním příspěvkem   | úhrada      | nevznikla     |
| Dohoda o marketingové podpoře   | Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Na základě smlouvy č. 31/2016.   | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o obchodním zastoupení  | Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Smlouva o obchodním zastoupení – vykonávání činnosti směřující k uzavírání dodatků ke smlouvám o penzijním připojištění (PP) a smluv o doplňkovém penzijním spoření (DPS) a dodatků k těmto smlouvám (31/2016) | úhrada      | nevznikla     |

## 2. Zpracovatelem poskytnutá plnění z uzavřených smluv:

| Název smlouvy  | Smluvní strana   | Popis plnění  | Protiplnění | Případná újma |
|--|------------------|---|-------------|---------------|
| Dohoda o přístupu zaměstnanců České spořitelny, a.s., na Intranet Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. | Česká spořitelna | Umožnění přístupu na Intranet   | součinnost  | nevznikla     |
| Smlouva o zpracování osobních údajů  | Česká spořitelna | navazující na Smlouvu o poskytování outsourcingových služeb 39/2017           | součinnost  | nevznikla     |
| Smlouva o převodu akcií mezi SSČS a ČS   | Česká spořitelna | Smlouva o převodu akcií mezi SSČS a ČS  | úhrada      | nevznikla     |
| Smlouva o poskytování služeb při realizaci zaměstnaneckého akciového programu                                | Česká spořitelna | Smlouva o poskytování služeb při realizaci zaměstnaneckého akciového programu | úhrada      | nevznikla     |

## 3. Souhrn transakcí a protiplnění

Souhrn transakcí se spřízněnými osobami k ročnímu rozvahovému dni, resp. za období 1. ledna – 31. prosince 2025 (v mil. Kč):

| V mil. Kč  | Česká spořitelna                    |      | Procurement Services CZ, s.r.o.     |      |
|------------|-------------------------------------|------|-------------------------------------|------|
|            | 2025                                | 2024 | 2025                                | 2024 |
| Pohledávky | 99                                  | 0    | 96                                  | 0    |
| Závazky    | 17 345                              | 0    | 13 178                              | 0    |
|            | <b>1. ledna – 31. prosince 2025</b> |      | <b>1. ledna – 31. prosince 2025</b> |      |
| Výnosy     | 3                                   | 0    | 1                                   | 0    |
| Náklady    | 703                                 | 1    | 646                                 | 1    |

## 4. Ostatní vztahy

V účetním období byla zpracovatelem vyplacena České spořitelně dividenda ve výši 900 mil. Kč.

V průběhu účetního období zpracovatel přijal od České spořitelny krátkodobé a střednědobé termínové vklady a poskytl České spořitelně vklady na požádání. V účetním období byla zpracovatelem České spořitelně vyplacena dividenda z nerozděleného zisku z předchozích období ve výši 900 mil. Kč.

# Financial Section

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Financial Section</b>   | <b>81</b> |
| Independent Auditor's Report   | 82        |
| Financial Statements for the Year Ended December 31 <sup>st</sup> , 2025 | 88        |
| Balance Sheet  | 88        |
| Off Balance Sheet Accounts   | 90        |
| Income Statement   | 91        |
| Statement of Changes in Equity   | 92        |
| Notes to the Financial Statements  | 93        |
| Report on Relations  | 128       |



English translation

## Independent Auditor's Report

To the shareholder of Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

### Report on the audit of the financial statements

#### Our opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., with its registered office at Antala Staška 1292/32, Praha 4 (the "Bank") as at 31 December 2025 and of the Bank's financial performance for the year ended 31 December 2025 in accordance with Czech accounting legislation.

#### What we have audited

The Bank's financial statements comprise:

- the balance sheet as at 31 December 2025;
- the income statement for the year ended 31 December 2025;
- the statement of changes in equity for the year ended 31 December 2025; and
- the notes to the financial statements, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with the Act on Auditors, Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council (the "EU Regulation") and Standards on Auditing of the Chamber of Auditors of the Czech Republic consisting of International Standards on Auditing as supplemented and modified by related application guidance (together the "Audit Regulations"). Our responsibilities under those regulations are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

We are independent of the Bank in accordance with the ethical requirements of the EU Regulation that are relevant to audits of financial statements of public interest entities, the ethical requirements of the Act on Auditors that are relevant to audits of financial statements in the Czech Republic and the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) as adopted by the Chamber of Auditors of the Czech Republic

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00  
Prague 4, Czech Republic. T: +420 251 151 111

that are applicable to audits of financial statements of public interest entities. We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the ethical requirements of the EU Regulation, the Act on Auditors and the IESBA Code.

## Our audit approach

### Overview



The overall materiality for the Bank is determined as 5% of the profit before tax for year 2025, which represents CZK 67 million.

Calculation of credit risk in loans and advances to customers with a focus on the new forward-looking information (FLI) model and updates of the management overlays

As part of designing our audit, we determined materiality and assessed the risks of material misstatement in the financial statements. In particular, we considered where management made subjective judgements, for example, in respect of significant accounting estimates that involved making assumptions and considering future events that are inherently uncertain. As in all of our audits, we also addressed the risk of management override of internal controls including, among other matters, consideration of whether there was evidence of bias that represented a risk of material misstatement due to fraud.

### Materiality

The scope of our audit was influenced by our application of materiality. An audit is designed to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement. Misstatements may arise due to fraud or error. They are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

Based on our professional judgement, we determined certain quantitative thresholds for materiality, including the overall materiality for the financial statements as a whole as set out in the table below. These, together with qualitative considerations, helped us to determine the scope of our audit and the nature, timing and extent of our audit procedures and to evaluate the effect of misstatements, if any, both individually and in aggregate, on the financial statements as a whole.

|  |  |
|--|--|
| <b>Overall Bank materiality</b>                        | CZK 67 million.  |
| <b>How we determined it</b>                            | Materiality for the Bank was determined as 5% of the profit before tax for the year 2025.  |
| <b>Rationale for the materiality benchmark applied</b> | We chose the profit before tax as the goal of the Bank is to achieve profits and the users of the financial statements focus on this performance measure. The level of 5% used as a benchmark reflects the best practice for materiality for public interest entities. |

## Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

### Key audit matter

### How our audit addressed the key audit matter

#### Calculation of credit risk in loans and advances to customers with a focus on the new forward-looking information (FLI) model and updates of the management overlays

In the balance sheet as at 31 December 2025 and in note 4.4 of the financial statements, the Bank presents its customer loan portfolio of CZK 78,834 million. For this customer loan portfolio, measured at amortised cost, the Bank has recognised the expected credit loss allowances of CZK 982 million as at 31 December 2025.

The risk of loan irrecoverability is an inherent part of banking activities and the quantification of the credit loss allowances is the largest estimate that has a direct and significant impact on the Bank's profit. Management approach for determination of assumptions that have the highest impact on the appropriate valuation of the loans to customers is described in Note 3.2 to the financial statements.

Key parameters for quantification of the expected credit losses, in terms of IFRS 9, Financial Instruments (IFRS 9) are probabilities of default, loss given default, and the identification of significant increase in credit risk ("SICR") since the initial recognition of loans and advances. Forward-looking information ("FLI") and future development scenarios derived from it also play a significant role.

The Bank developed and implemented new FLI probability of default ("PD") model to better respond to the changing macroeconomic environment and reassessed the variables used. By selecting variables that more accurately reflect underlying economic dynamics, the Bank was able to eliminate the management overlays (post-model adjustments) implemented under the previous model.

In addition to that, the performance of Bank's loan portfolio and related credit risk costs were influenced by gradual recovery of the Czech economy in 2025: moderate GDP growth, a mild decline in interest rates, and inflation value close to the long-term target of the Czech National Bank.

The Bank responded mainly by:

- adjusting the macro-shift models to reflect the expected effects of these events in the credit risk parameters; and
- updating the criteria for loan classification into the stages relevant for measuring expected credit losses (management overlays in collective SICR assessment).

When assessing credit risk and credit-impaired status of loans, we focused on changes in the model assumptions, the accuracy of the estimated risk parameters, and whether they reflect uncertainties related to the present and future environment and how this impacts the valuation of the loan portfolio and the quantification of the expected credit loss allowances. Our approach was based on validation of the control system that the Bank implemented in this area and on detailed testing of financial information reported by the Bank in the financial statements.

Firstly, we have assessed the methodological documents and policies for creation of expected credit loss allowances in respect of their compliance with the requirements of IFRS 9 and with their execution in accordance with the internal control system. We continued with verification of the model calculation logic used for the estimation of PD and LGD parameters and assessed their compliance with the methodological documents and policies. Our credit risk modelling experts recalculated risk parameters, on a sample basis, for the most significant models and evaluated whether the key components of the calculation of expected credit losses were correctly incorporated in the models and entered into the calculation engine.

In relation to the new FLI PD model, our credit risk modelling experts critically assessed the concept of the new model, inspected Python codes used for the estimation of the FLI parameters, and assessed its alignment with the methodological documents and policies. Subsequently, we executed the provided Python code in PwC's environment to replicate the PD calculations. The outputs of our recalculations were compared against the Bank's results to verify accuracy and ensure reproducibility. For FLI estimation model, we also compared the underlying macro-economic forecasts with the information available from external sources and assessed the individual weights attributed to scenarios, taking into account the regulatory recommendations and best practices. In addition to this, our credit risk modelling experts were involved in assessment of the IFRS 9 validations and results of the back-testing of the most significant models.

We assessed the criteria for loan classification into the stages applied by the Bank as a reaction to the current economic situation. We also familiarized ourselves with the triggers for decommissioning of the selected management overlays and assessed their compliance with the Bank's internal policies. We also assessed on a sample basis the approach applied to the credit risk rating process and the identification of SICR since initial recognition.

Considering the key role of the banking systems and internal control systems in the process of SICR identification and quantification of the expected credit losses, we also used our information technology specialists to verify access rights, accuracy of data inputs, data processing and automated calculations within the key systems, including the system for monitoring the number of days overdue and the expected credit loss allowances calculation.

We also assessed the adequacy of disclosures that are required by the Czech accounting legislation

## **How we tailored our audit scope**

We tailored the scope of our audit in order to perform sufficient work to enable us to provide an opinion on the financial statements as a whole, taking into account the structure of the Bank, the accounting processes and controls, and the industry in which the Bank operates.

## **Reporting on other information in the annual report**

The Board of Directors is responsible for the other information. As defined in paragraph 2(b) of the Act on Auditors, the other information comprises the annual report but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information included in the annual report. In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge about the Bank obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. In addition, we assessed whether the other information has been prepared, in all material respects, in accordance with applicable legal requirements, i.e. whether the other information complies with the legal requirements both in terms of formal requisites and the procedure for preparing the other information in the context of materiality.

Based on the work undertaken in the course of our audit, to the extent we are able to assess it, in our opinion:

- the other information describing the facts that are also presented in the financial statements is, in all material respects, consistent with the financial statements; and
- the other information has been prepared in accordance with the applicable legal requirements.

In addition, in the light of the knowledge and understanding of the Bank and its environment obtained in the course of the audit, we are required to report if we have identified material misstatements in the other information. We have nothing to report in this regard.

## **Responsibilities of the Board of Directors, Supervisory Board and Audit Committee of the Bank for the financial statements**

The Board of Directors is responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with Czech accounting legislation and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Bank's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Bank or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The Supervisory Board of the Bank is responsible for overseeing the financial reporting process.

The Audit Committee of the Bank is responsible for monitoring the financial statements' preparation process.

## **Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the Audit Regulations will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the Audit Regulations, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Bank's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Bank's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Bank to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the Board of Directors and Audit Committee regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide the Audit Committee with a statement showing that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with the Board of Directors and Audit Committee, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not

be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

## **Report on other legal and regulatory requirements**

In compliance with Article 10(2) of the EU Regulation, we provide the following information, which is required in addition to the requirements of International Standards on Auditing:

### **Consistency of the audit opinion with the additional report to the Audit Committee**

We confirm that the audit opinion expressed herein is consistent with the additional report to the Audit Committee of the Bank, which we issued today in accordance with Article 11 of the EU Regulation.

### **Appointment of auditor and period of engagement**

We were first appointed as the auditors of the Bank on 27 April 2017. This represents a total period of uninterrupted engagement appointment of 9 years. Our appointment for the year ended 31 December 2025 was approved by the shareholder's resolution on 28 April 2025.

### **Provided non-audit services**

We declare that non-audit services that we have provided to the Bank and its parent are in accordance with the applicable law and regulations in the Czech Republic and that no services prohibited under Article 5 (1) of the EU Regulation, as amended by the Czech law following Article 5 (3) of the EU Regulation, have been provided.

The non-audit services that we have provided to the Bank in the period from 1 January 2025 to 31 December 2025 are disclosed in Note "4.23 Administrative Expenses" of the notes to the financial statements.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Eva Loulová.

The original report is signed in the Czech language.

31 March 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
represented by Partner

Eva Loulová  
Statutory Auditor, Licence No. 1981

#### Translation note

This version of our report is a translation from the original, which was prepared in the Czech language. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original Czech version of our report takes precedence over this translation.

# Financial Statements

As at 31 December 2025

Balance Sheet as at 31 December 2025

## Assets

| CZK million   | Note | 2025          | 2024          |
|---|------|---------------|---------------|
| 1. Cash in hand and balances with central banks   | 4.1  | 2,834         | 1,047         |
| 2. Government zero-coupon bonds and other securities accepted by the central bank for refinancing | 4.2  | 2,625         | 3,718         |
| a) issued by government institutions  |      | 2,625         | 3,718         |
| 3. Amounts due from banks   | 4.3  | 29            | 2,536         |
| a) payable upon request   |      | 29            | 24            |
| b) other receivables  |      | 0             | 2,512         |
| 4. Amounts due from clients   | 4.4  | 77,852        | 72,790        |
| b) other  |      | 77,852        | 72,790        |
| 9. Intangible fixed assets  | 4.5  | 62            | 65            |
| 10. Tangible fixed assets   | 4.6  | 46            | 57            |
| of which: land and buildings used for operating activities  |      | 32            | 42            |
| 11. Other assets  | 4.8  | 33            | 96            |
| 13. Deferred expenses and accrued income  |      | 46            | 36            |
| <b>Total assets</b>   |      | <b>83,527</b> | <b>80,345</b> |

## Liabilities

| CZK million                                   | Note | 2025          | 2024          |
|---|------|---------------|---------------|
| 1. Amounts owed to banks                      | 4.9  | 17,220        | 13,074        |
| b) other                                      |      | 17,220        | 13,074        |
| 2. Amounts owed to clients                    | 4.10 | 56,088        | 57,475        |
| a) payable upon request                       |      | 222           | 221           |
| b) other amounts owed                         |      | 55,866        | 57,254        |
| 4. Other liabilities                          | 4.11 | 727           | 538           |
| 6. Provisions                                 | 4.12 | 22            | 29            |
| c) other                                      |      | 22            | 29            |
| <b>Total liabilities</b>                      |      | <b>74,057</b> | <b>71,116</b> |
| 8. Share capital                              | 4.13 | 750           | 750           |
| of which: paid-up                             |      | 750           | 750           |
| 10. Reserve funds and other funds from profit | 4.13 | 490           | 496           |
| a) Mandatory reserve funds and risk funds     |      | 490           | 490           |
| b) Other funds from profit                    |      | 0             | 6             |
| 12. Capital funds                             | 4.13 | 4,100         | 4,100         |
| 13. Gains and losses                          | 4.13 | 0             | (79)          |
| a) from valuation of assets and liabilities   |      | 0             | (79)          |
| 14. Retained earnings brought forward         | 4.13 | 3,062         | 3,046         |
| 15. Profit for the period                     | 4.13 | 1,068         | 916           |
| Total equity                                  |      | 9,470         | 9,229         |
| <b>Total liabilities</b>                      |      | <b>83,527</b> | <b>80,345</b> |

## Off-balance Sheet as at 31 December 2025

| CZK million                            | Note | 2025   | 2024   |
|--|------|--------|--------|
| <b>Off-balance sheet assets</b>        |      |        |        |
| 1. Provided commitments and guarantees | 4.15 | 4,398  | 3,034  |
| 6. Receivables written off             | 4.15 | 321    | 359    |
| 9. Received commitments and guarantees | 4.15 | 214    | 0      |
| 10. Received collateral and guarantees | 4.15 | 18,367 | 22,153 |

## The Income Statement for the Year Ended 31 December 2025

| CZK million  | Note     | 2025         | 2024         |
|--|----------|--------------|--------------|
| 1. Interest income and similar income  | 4.16     | 3,590        | 3,256        |
| of which: interest on debt securities  |          | 52           | 70           |
| 2. Interest expense and similar expense  | 4.17     | (1,759)      | (1,617)      |
| <b>Net interest income</b>   |          | <b>1,831</b> | <b>1,639</b> |
| 4. Fee and commission income   | 4.18     | 328          | 384          |
| 5. Fee and commission expense  | 4.19     | (69)         | (117)        |
| <b>Net fee and commission income</b>   |          | <b>259</b>   | <b>267</b>   |
| 6. Net gain (loss) on financial instruments  | 4.20     | (79)         | 0            |
| 7. Other operating income  | 4.21     | 17           | 71           |
| 8. Other operating expense   | 4.22     | (39)         | (31)         |
| 9. Administrative expenses   | 4.23     | (526)        | (484)        |
| a) staff costs   |          | (237)        | (238)        |
| aa) wages and salaries   |          | (169)        | (170)        |
| ab) social and health contributions  |          | (55)         | (56)         |
| ac) other staff costs  |          | (13)         | (12)         |
| b) other administrative expenses   |          | (289)        | (246)        |
| <b>Net operating income before depreciation, creation and use of provisions and loss allowances</b>                                      |          | <b>1,463</b> | <b>1,462</b> |
| 11. Depreciation, creation, and use of provisions and loss allowances for tangible and intangible fixed assets                           | 4.5, 4.6 | (33)         | (35)         |
| 12. Release of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees, income from previously written-off receivables | 4.24     | 521          | 730          |
| 13. Depreciation, creation, and use of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees                         | 4.24     | (599)        | (980)        |
| 16. Release of other provisions  | 4.12     | 2            | 0            |
| 17. Creation and use of other provisions   | 4.12     | 5            | (13)         |
| <b>19. Profit for the accounting period from ordinary activities before tax</b>  |          | <b>1,359</b> | <b>1,164</b> |
| 23. Income tax   | 4.25     | (291)        | (248)        |
| <b>24. Profit for accounting period after tax</b>  |          | <b>1,068</b> | <b>916</b>   |

## Statement of Changes in Equity for 2025

| CZK million   | Share capital | Reserve funds and other funds from profit | Capital funds | Gains or losses from valuation | Retained earnings and profit for the period | Total        |
|---|---------------|---|---------------|--------------------------------|---|--------------|
| <b>Balance as at 1 January 2024</b>   | <b>750</b>    | <b>496</b>                                | <b>4,100</b>  | <b>(97)</b>                    | <b>3,946</b>                                | <b>9,195</b> |
| FX differences and gains and losses from valuation not included in the profit or loss | 0             | 0   | 0             | 18                             | 0   | 18           |
| Net profit for the period   | 0             | 0   | 0             | 0                              | 916   | 916          |
| Dividends   | 0             | 0   | 0             | 0                              | (900)                                       | (900)        |
| <b>Balance as at 31 December 2024</b>   | <b>750</b>    | <b>496</b>                                | <b>4,100</b>  | <b>(79)</b>                    | <b>3,962</b>                                | <b>9,229</b> |
| <b>Balance as at 1 January 2025</b>   | <b>750</b>    | <b>496</b>                                | <b>4,100</b>  | <b>(79)</b>                    | <b>3,962</b>                                | <b>9,229</b> |
| FX differences and gains and losses from valuation not included in the profit or loss | 0             | 0   | 0             | 79                             | 0   | 79           |
| Net profit for the period   | 0             | 0   | 0             | 0                              | 1,068                                       | 1,068        |
| Dividends   | 0             | 0   | 0             | 0                              | (900)                                       | (900)        |
| Transfers to funds  | 0             | 6   | 0             | 0                              | (6)   | 0            |
| Use of funds  | 0             | (6)                                       | 0             | 0                              | 0   | (6)          |
| Other changes   | 0             | (6)                                       | 0             | 0                              | 6   | 0            |
| <b>Balance as at 31 December 2025</b>   | <b>750</b>    | <b>490</b>                                | <b>4,100</b>  | <b>0</b>                       | <b>4,130</b>                                | <b>9,470</b> |

These financial statements were prepared by Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. and approved by its Board of Directors on 13 March 2026. The Financial Statements will be presented to the sole shareholder for approval.

Ing. Libor Vošický  
Chairman of the Board of Directors

Mgr. Michal Němec  
Member of the Board of Directors

# Notes to the Financial Statements

for the Year Ended December 31<sup>st</sup>, 2025

## 1. General Information

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (the "Bank"), having its registered office at Antala Staška 1292/32, Krč, 140 00 Praha 4, Corporate ID: 60197609, was established on 22 June 1994 and incorporated as ČS-stavební spořitelna, a.s., in the Commercial Register held at the Municipal Court in Prague as of the same date. As of 14 September 2001, the Bank's corporate name was changed to Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. The Bank's activities are defined by Act No. 96/1993 Coll., on Building Savings and Building Savings State Support ("the Building Savings Act"). The Bank operates a building savings scheme involving the acceptance of deposits from, and the provision of housing-purpose loans to, its clients, and the provision of housing-purpose loans to other persons defined in the Building Savings Act. The Bank has also been providing financial brokerage services since 1 June 2016. On 1 April 2024, the Bank began providing grant advisory services. The Bank operates exclusively in the territory of the Czech Republic.

The parent company is Česká spořitelna, a.s. ("Česká spořitelna"), having its registered office at Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, holding 100 % of the Bank's shares. The Bank is part of the Erste Group; the financial group's controlling entity is Erste Group Bank AG, having its registered office at Am Belvedere 1, 1100 Vienna (i.e., the indirect ultimate controlling entity in relation to the Bank). The Bank is part of the consolidated group of both the parent company and Erste Group.

## 2. Risk Management

### Basis for the Preparation of Financial Statements

The financial statements were prepared based on accounting maintained in accordance with Act No. 563/1991 Coll., on Accounting, as amended, Decree No. 501/2002 Coll., which implements certain provisions of Act No. 563/1991 Coll., on Accounting, for accounting entities that are banks and other financial institutions, as amended, and Czech Accounting Standards for financial institutions, as amended. Based on the aforementioned Decree, the Bank has been applying International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS") for the purposes of reporting financial instruments, their measurement, and disclosures in the notes to the financial statements since 1 January 2018.

The financial statements were prepared under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments at fair value and by the subsequent remeasurement of financial instruments at fair value through profit or loss ("FVPL") and through other comprehensive income ("FVOCI"). The accounting respects general accounting principles, particularly the historical cost valuation basis (unless stated otherwise), the accruals principle, the prudence concept, and the going concern assumption. The Board of Directors believes that the Bank has adequate resources to do business in the foreseeable future. Therefore, these financial statements are prepared under the going concern assumption.

The financial statements include the balance sheet, the off-balance sheet, the income statement, the statement of changes in equity, and notes.

The Bank does not have controlled entities, and these financial statements are non-consolidated. All amounts are stated in millions of Czech crowns, unless stated otherwise.

### 2.1 Financial Instruments – Material Accounting Policies

#### 2.1.1 Accounting and Measurement Methods for Financial Instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and, simultaneously, a financial liability or an equity instrument of another entity. Under IFRS 9, all financial assets and financial liabilities, including financial derivatives, are measured and recognised in the balance sheet in accordance with the requirements applicable to their respective category of financial instruments.

The measurement of financial assets and financial liabilities is subject to two basic measurement methods, namely the amortised cost method and the fair value method.

#### i. Amortised Cost and Effective Interest Rate

Amortised cost (AC) is the amount at which a financial asset or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments and increased or decreased (using the effective interest rate method) by cumulative amortisation, i.e. the difference between the initial value and the value at maturity, and for financial assets adjusted for any loss allowances.

The effective interest rate (EIR) is the interest rate that exactly discounts estimated future cash payments or re-

ceipts over the expected life of the financial asset or liability to the gross carrying amount of the financial asset (i.e., its amortised cost before adjustment for any loss allowances) or the amortised cost of the financial liability. The estimated cash flows account for all contractual terms of the financial instrument but do not include expected credit losses. The calculation includes transaction costs, initial fees that are an integral part of the EIR, and any other premiums and discounts at the nominal values.

## ii. Fair Value

The determination of fair value in the Bank is primarily based on external data sources (broker quotes in highly liquid market segments). Financial instruments for which fair value is determined using quoted market prices are primarily liquid OTC bonds. All financial instruments reported at fair value are repeatedly measured at fair value. Fair value is the price that would be received from the sale of an asset or paid for assuming a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

### Description of Measurement Model and Input Parameters

**Loans:** In 2025 and 2024, the Bank had no loans measured at fair value.

**Debt securities:** The fair value of standard debt securities (with fixed and variable interest rates) is calculated by discounting future cash flows using a discount curve based on the interest rate of the currency of the specific issuance, adjusted for the spread. The adjustment for the spread is typically determined based on the issuer's credit spread curve. If the issuer's credit spread curve is not available, the credit spread is derived from a close substitute instrument and adjusted for differences in the risk profiles of the respective instruments.

### Validation and Control

The measurement of financial instruments at fair value is performed by the parent company, Česká spořitelna, independently of the trading departments. Furthermore, Česká spořitelna has implemented an independent validation function to separate the units responsible for model development, fair value measurement, and validation. The goal of independent model validation is to assess the risks arising from the models' theoretical foundations, the suitability of the input data (market data), and model calibration.

### Fair Value Hierarchy

Financial assets and liabilities at fair value are categorised into three Levels according to the fair value hierarchy in IFRS Accounting Standards.

- Level 1 of the fair value hierarchy: Instruments classified into Level 1 include government bonds and other bonds traded in highly liquid and active markets.
- Level 2 of the fair value hierarchy: If market quotes are used for measurement but the market does not

qualify as active due to limited liquidity (derived from available market liquidity indicators), the instrument is classified as Level 2. If market prices are not available, fair value is measured using measurement models based on observable market data. If all significant inputs in the measurement model are observable, the instrument is classified as Level 2 of the fair value hierarchy. For Level 2 measurements, yield curves, credit spreads, and implied volatilities are typically used as observable market parameters. Instruments falling under Level 2 include less liquid bonds.

- Level 3 of the fair value hierarchy: If any unobservable input in the valuation model is significant or the price quote is frequently used, the instrument is classified as Level 3 of the fair value hierarchy. Typically, credit spreads derived from internally calculated historical probabilities of default (PD) and loss-given-default (LGD) are used as unobservable parameters. Level 3 generally includes illiquid bonds, loans, and deposits.

Financial assets are allocated to the appropriate levels at the end of each reporting period. Reclassification from Level 1 to Level 2 or Level 3, and vice versa, will be performed if the financial instrument no longer meets the criteria described above for the respective level.

### 2.1.2 Initial Measurement of Financial Instruments

Financial instruments are initially measured at fair value plus transaction costs. The only exception is financial instruments measured at fair value through profit or loss, for which transaction costs are recognised directly in expenses.

### “Day 1 Gain or Loss”

When the transaction price differs from the fair value derived from other observable market transactions for an identical instrument on an active market, or from a valuation technique whose all significant inputs are based on observable market data, the Bank recognises the difference between the transaction price and fair value immediately in profit or loss (referred to as a “Day 1 Gain or Loss”).

In all other cases, the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price is included in the instrument's carrying amount, but the recognition in profit or loss is deferred. After initial recognition, the entity recognises this deferred difference in profit or loss only to the extent that it results from a change in factors (including the passage of time) that market participants would consider when pricing the instrument. In other words, the deferred difference is recognised only when the underlying factors become observable and can be corroborated by the market.

### 2.1.3 Classification and Subsequent Measurement of Financial Assets

In accordance with IFRS 9, the classification and subsequent measurement of financial assets depend on the following two criteria:

- the business model for managing financial assets, and
- the characteristics of the financial assets' cash flows.

Further details can be found in Note 2. 1. 7 Significant Accounting Judgments, Assumptions, and Estimates.

The application of these criteria leads to the classification of financial assets into the measurement categories described in the relevant note.

- Financial assets at amortised cost, and
- Financial assets at fair value through equity.

### 2.1.4 Classification and Subsequent Measurement of Financial Liabilities

All financial liabilities of the Bank are measured at amortised cost. Interest expenses are reported in the income statement. Gains and losses from derecognition of financial liabilities (primarily due to their repurchase) are reported in the income statement.

### 2.1.5 Impairment of Financial Instruments

The Bank recognizes loss allowances for its debt instruments, cash at central banks, trade receivables and other receivables, and off-balance-sheet credit risks arising from certain loan commitments.

Impairment is reported as an allowance. To determine the amount of expected credit loss and recognise interest income, the Bank distinguishes three stages of impairment.

Stage 1 applies to financial instruments where no significant increase in credit risk has been observed since initial recognition or those that are subject to the "low credit risk exemption" allowed by IFRS 9. Impairment is measured as the amount equal to the portion of the lifetime expected credit losses resulting from default events that may occur within the next 12 months. Interest income is reported by applying the EIR to the financial asset's gross carrying amount.

For financial instruments in Stage 2, there has been a significant increase in credit risk since their initial recognition (and the "low credit risk exemption" does not apply). Stage 2 also includes trade receivables without a significant financing component, for which the "simplified approach" is mandatory under IFRS 9. Impairment is measured by the amount of lifetime expected credit losses. Interest income is recognised in accordance with the EIR applied to the gross carrying amount of the financial asset (as in Stage 1).

Financial assets in Stage 3 are credit-impaired. For the concept of "credit impairment" according to IFRS 9, the Bank

has adopted an approach that aligns it with the regulatory concept of "default" (i.e., the CRR concept). The Bank generally uses a client-side perspective in defining default, which leads to a Stage 3 classification for all transactions with the client, even if the counterparty defaults on only one of several transactions ("pulling effect"). Conversely, moving to a higher rating category without default means that all transactions with the client cease to be impaired. Impairment of financial instruments in Stage 3 is measured at the amount of lifetime expected credit losses. Interest income is calculated by applying the EIR to the amortised cost (i.e., the net carrying amount) of the financial asset. From a balance sheet perspective, interest is accrued based on the gross carrying amount of financial assets. The difference between accrued interest from assets and recognised interest income is accounted for through the allowance account (without impacting the impairment loss).

More detailed information on the identification of significant increases in credit risk, including collective assessment, the estimation techniques used to determine twelve-month and lifetime expected credit losses, and the definition of default, is provided in Note 2. 1. 10, Calculation of Expected Credit Losses.

For financial assets measured at amortised cost, the net carrying amount of the financial asset reported in the balance sheet equals the difference between the gross carrying amount and the cumulative allowance. For financial assets measured at fair value through other comprehensive income, the allowance is cumulatively reported under "Valuation differences" in the statement of changes in equity. Allowances for loan commitments are included in the balance sheet under "Provisions – other".

### 2.1.6 Derecognition of Financial Instruments

#### i. Derecognition of Financial Assets

The difference between the carrying amount of the derecognised asset and the consideration received is recognised in the income statement.

#### ii. Write-offs

The Bank writes off a financial asset, or part of it, if it has no reasonable expectation of recovering the related cash flows. When a write-off is carried out, the gross carrying amount of the asset is reduced by the relevant loss allowances.

The Bank has set criteria for writing off uncollectible balances from its credit transactions. If all realistic options for restructuring or recovering the loan have been exhausted and repayment is unlikely, the receivable is written off as an expense against the corresponding use of the allowance on the account "Write-offs and movements in allowances and provisions for receivables, securities and guarantees" in the income statement. If the reasons for creating allowances cease to exist, these are reversed into income for

redundancy; the corresponding amount, as well as the collected income from previously written-off receivables, is recorded in the income statement under "Reversal of allowances and provisions for receivables, securities and guarantees; income from previously written-off receivables".

### iii. Derecognition of Financial Liabilities

A financial liability is derecognised when the obligation is settled, cancelled, or expires. This usually occurs when the liability is repaid or repurchased. The difference between the carrying amount of the derecognised financial liability and the consideration paid is recognised in the income statement.

## 2.1.7 Significant Accounting Judgments, Assumptions, and Estimates

### i. SPPI Assessment

The assessment of whether contractual cash flows of financial assets result solely in payments of principal and interest (SPPI) requires significant judgments under IFRS 9. These judgments are crucial for the classification and measurement process under IFRS 9, as they determine whether an asset should be measured at FVPL or, depending on the business model assessment, at amortised cost or FVOCI. Specific features of the Bank's loan portfolio, particularly the early repayment fees, are significant areas for assessment.

The assessment of whether early repayment fees can be considered reasonable compensation for early termination or early repayment is based on comparing the fee amounts with the economic costs incurred by the Bank during early termination. The Bank uses a quantitative test for this purpose, assessing whether the fees equal the lost interest margin and the lost interest difference due to reduced interest rates during early termination or early repayment. The fairness of fees can also be justified on qualitative grounds, i.e., based on common market practice regarding the amount of early repayment fees and their approval by relevant regulatory authorities.

### ii. Business Model Assessment

For each financial asset that is in accordance with SPPI at initial recognition, the Bank must assess whether it is part of a business model in which assets are held for the purpose of collecting contractual cash flows or is held in other business models. Consequently, a critical aspect of distinguishing business models is the frequency and significance of asset sales within the given business model. Since the allocation of assets to business models is performed during the initial assessment, there may be subsequent periods when cash flows are realised differently from initially anticipated, and an alternative measurement method may appear more suitable. In accordance with IFRS 9, these subsequent changes to existing assets generally do not result in reclassification or correction of errors in previous periods.

New information about how cash flows are realised may indicate that the business model, and thus the measurement method, should change for newly acquired or newly originated financial assets.

In the Bank, some sales and other derecognition events are considered compatible with the "held to collect contractual cash flows" business model. For example, sales due to increased credit risk, sales close to the maturity date of assets, sales triggered by non-recurring events (such as changes in the regulatory or tax environment, significant internal reorganisations or business combinations, severe liquidity crisis, etc.), or derecognition resulting from bond exchanges based on the issuer's offer. Other types of sales conducted under the "held to collect" business model are assessed retrospectively; if they exceed certain quantitative limits or are deemed necessary due to new expectations, the Bank conducts a prospective test. If the test results find that the carrying amount of assets expected to be sold during the expected life of the portfolio under the current business model, for reasons other than those described above, exceeds 10 % of the portfolio's carrying amount, any new acquisition or origination of assets within the portfolio will be classified under a different business model.

The Asset, Liability, Risk, Security, and Compliance Management Committee (ALRSC) determines the classification of money market and capital market instruments within individual business models.

### iii. Impairment of Financial Instruments

The expected credit loss model is largely based on judgment, as it requires assessing significant increases in credit risk and measuring expected credit losses without detailed instructions. Regarding significant increases in credit risk, the Bank has established specific assessment rules composed of qualitative information and quantitative threshold values. Another complex area is the definition of groups of similar assets for assessing credit risk deterioration collectively before specific information at the individual instrument level becomes available. The measurement of expected credit losses relies on complex models based on historical statistics of probabilities of default and loss given default, their extrapolation when observations are insufficient, individual estimates of cash flows adjusted for credit risk, and probabilities of various scenarios, including different forecasts. Additionally, the lifetime of instruments must be modelled with consideration for early repayment options.

## 2.1.8 Financial Instruments at Amortised Cost

Financial assets are measured at amortised cost when they are held within a business model whose objective is to collect contractual cash flows, and their contractual cash flows consist solely of payments of principal and interest.

In the balance sheet, these assets are reported at amortised cost, i.e., at gross carrying amount reduced by allowances for expected credit losses. Interest income from these assets is calculated using the effective interest rate method and is included in the income statement under "Interest and similar income". Impairment gains or losses and gains or losses from derecognition of assets (such as infrequent or insignificant disposals) are recognised in profit or loss within the line items "Depreciation, creation, and use of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees" and "Release of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees, income from previously written-off receivables".

Financial assets measured at amortised cost represent the largest category of assets for the Bank, which includes the vast majority of credit transactions with clients, interbank credit transactions (including reverse repo operations), deposits with central banks, investments in debt securities, settlement transactions, and trade and other receivables.

The business objective of the loan portfolio held for the purpose of collecting contractual cash flows is the primary lending activity of the Bank. It includes loans provided to individuals who are not entrepreneurs and housing co-operatives and associations of apartment owners, which are approved according to the competencies set in the Deposit and Loan Transactions Approval Rules. The sale of individual instruments is not anticipated, except in cases of individual loans where there has been a significant increase in credit risk.

#### **Cash on Hand and Cash at Central Banks**

Cash at central banks includes only receivables (deposits) payable on demand. Payable on demand means they can be withdrawn at any time, with a notice period of only 1 business day (24 hours).

#### **Debt Securities**

Investments in debt securities measured at amortised cost can be acquired with various business objectives (e.g., managing the Bank's liquidity and balance sheet interest rate risk, and placement of liquidity surpluses). Their common attribute is that significant and/or frequent sales of these securities are not expected. They can include bonds, covered mortgage bonds, and CNB treasury bills.

#### **Repo Transactions and Reverse Repo Transactions**

Repo transactions, also known as sale and repurchase agreements, are transactions in which debt securities are sold under an agreement to repurchase them on a predetermined date. The sold securities remain recognised on the balance sheet because the Bank retains essentially all the risks and rewards associated with ownership, given its commitment to repurchase them at the end of the transaction at a fixed price. The Bank also remains the recipient of all coupons and other income derived from the transferred

securities during the repo transaction period. These payments are either directly remitted to the Bank or factored into the repurchase price.

Received financial funds are recognised on the balance sheet under "Amounts owed to banks" or "Amounts owed to clients" in accordance with the economic substance of the transaction (a loan provided to the Bank). The difference between the selling price and the repurchase price is recognised as an interest expense, accrued over the term of the agreement, and presented in the statement of profit or loss within the line item "Interest expense and similar expense".

Conversely, debt securities purchased based on an agreement for resale at a predetermined date (reverse repo transactions) are not recognised on the balance sheet. The amount disbursed is recognised on the balance sheet under "Amounts due from banks" or "Amounts due from clients", in accordance with the economic substance of the transaction (i.e., a loan provided by the Bank). The difference between the purchase price and the resale price is regarded as interest income, is recognised over the term of the agreement, and is presented in the statement of profit or loss within the line item "Interest income and similar income".

#### **Loans and Amounts Due from Clients**

The Bank provides building savings loans and bridging loans to individuals who are participants in the building savings scheme. After meeting the legal requirement to save for a minimum of 24 months and fulfilling other conditions stipulated in the building savings agreement, the participant may apply for a building savings loan.

In the period when the participant does not meet the conditions for obtaining a building savings loan, the Bank may provide a bridging loan. Upon becoming eligible for a building savings loan, the bridging loan is repaid using the balance of the participant's building savings account and the subsequently granted building savings loan. This step is not considered a restructuring by the Bank.

The Bank also provides loans to legal entities (housing co-operatives and associations of apartment owners).

Financial liabilities measured at amortised cost comprise "Amounts owed to banks" and "Amounts owed to clients".

#### **2.1.9 Instruments at Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVOCI)**

Debt instruments are measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI) if they involve contractual cash flows and payments of principal and interest on the outstanding principal (SPPI) and are held within a business model whose objective is achieved both by collecting contractual cash flows and by selling assets. Interest

income from these assets is calculated using the effective interest rate method and is included in the income statement under "Interest income and similar income". Impairment gains and losses are recognised in the income statement within the line items "Depreciation, creation, and use of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees" and "Release of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees, income from previously written-off receivables", with the corresponding entry recognised in equity rather than against the value of the assets. The difference between the fair value at which the assets are measured in the balance sheet and the amortised cost is reported collectively in equity in the item "Valuation differences". Upon derecognition of the financial asset, this cumulative difference is reclassified from equity to the income statement and presented within the line item "Net gain or loss on financial operations".

### Debt Securities

The Bank classifies investments in debt securities as FVOCI. Similar to investments in debt securities at amortised cost, they serve various business objectives (e.g., managing the Bank's liquidity and balance sheet interest rate risk, and the placement of liquidity surpluses). Sales from this portfolio are anticipated, including for the purpose of realising gains, but such sales do not represent the predominant goal of the portfolio. The business model may include bonds, covered mortgage bonds, and CNB treasury bills.

#### 2.1.10 Calculation of Expected Credit Loss

General principles and standards for loan loss provisions are governed by the Bank's internal policies. According to IFRS 9, provisions for loan losses are calculated for all components of exposure to credit risk measured at amortised cost or fair value through equity, including debt securities, loans and receivables, demand deposits, and trade receivables. Loss allowances for credit losses are also calculated for credit commitments and financial guarantees, if relevant under IFRS 9.

Expected Credit Losses (ECL) are divided into three stages. This staged approach applies to financial instruments subject to impairment requirements under IFRS 9. Depending on the impairment status and assessment of credit risk development, these financial instruments are assigned to one of three stages, as described in Note 2. 1. 5 Impairment of financial instruments.

#### Determination of Significant Increase in Credit Risk

Assessing the significant increase in credit risk (SICR) of financial instruments as of the reporting date from initial recognition is one of the key factors influencing the amount of Expected Credit Loss (ECL) determined under IFRS 9 requirements. In this regard, quantitative and qualitative indicators across the portfolio and product types, including

the 30-day past-due (DPD) indicator, are defined for SICR assessment.

#### Quantitative Criteria

Quantitative indicators of SICR include adverse changes in the lifetime probability of default (PD), with significance assessed by comparison with threshold values. The Bank has set thresholds for significant increases in credit risk based on both percentage (relative) and absolute changes in PD compared to initial recognition.

SICR occurs for a specific financial instrument when both relative and absolute thresholds are exceeded.

In general, default probability indicators are designed to reflect risk at a specific point in time, taking into account forward-looking information (FLI). Thresholds are set at the segment PD level or at the client rating level and are subject to initial and ongoing validation.

#### Qualitative Criteria

Qualitative indicators of SICR include information on exposures under forbearance (identification of regulatory forbearance), information from early warning systems (if not adequately reflected in the rating), information on fraudulent activities, and 30 days past due. The assignment of certain qualitative indicators naturally relies on expert credit risk judgement, which is carried out appropriately and in a timely manner. The necessary framework for compliance with IFRS 9 is ensured through policies and procedures within credit risk monitoring.

In addition to qualitative indicators defined at the client level, the assessment of a significant increase in credit risk is conducted at the portfolio level when the increase in credit risk for individual instruments or at the client level is available only with a certain delay or is observable exclusively at the portfolio level.

#### Low Credit Risk Exemption

The "low credit risk exemption", which IFRS 9 permits for "investment grade" assets or other assets considered "low risk" (resulting in twelve-month expected credit losses regardless of identification of SICR), has been implemented in the Bank with limitations. Therefore, the potential activation of this exemption is restricted to certain types of debt instruments and categories of counterparties, and only if sufficiently supported by evidence of "low risk". Based on the above, the "low risk exemption" is expected to apply only to certain debt securities exposures (excluding reverse repo operations). The Bank considers that the designation of low credit risk remains appropriate, as the potential increase in risk is already accounted for in the 1R PD due to FLI. As of 31 December 2025, the low credit risk exemption (i.e., 1R PD up to 0.5 %) applied to all debt securities exposures with a total volume of CZK 2,986 million (2024: CZK 4,186 million).

### Calculation of Expected Credit Loss

Loss allowances for credit losses are calculated either individually or on a portfolio basis.

The individual calculation approach is used for exposures to significant clients with defaults in Stage 3. It consists of an individual assessment of the difference between the gross carrying amount and the present value of expected cash flows, estimated by the collections or risk management department. Discounting cash flows is based on the effective interest rate.

A client who has defaulted is classified as individually significant if the total on-balance-sheet and off-balance-sheet exposure exceeds a pre-established significance threshold. Detailed information on determining significance is provided in Note 3.1 Risk Management Strategy, part "Principles for Determining Significance in Risk Management". Otherwise, the client is considered negligible, and a methodology-based approach (collective) is used to calculate the related loss allowance for credit losses as the product of the gross carrying amount and LGD. LGD depends on factors such as the delay time or the phase of the recovery process.

Portfolio allowances are calculated for exposures to clients (in Stages 1 and 2) who are not in default, using a rule-based approach, regardless of the client's significance. The calculation of portfolio allowances requires grouping the relevant exposures into homogeneous groups based on shared risk characteristics.

The calculation of loss allowances for credit losses is performed daily at the level of a single exposure, in the exposure's contractual currency. To calculate the loss allowance, the Bank applies the expected credit loss (ECL) model based on the three-stage approach, which results in either a 12-month ECL or a lifetime ECL. ECL is the discounted outcome of exposure at default (EAD), which also includes the credit conversion factor for off-balance-sheet exposures, the probability of default (PD), and the loss given default (LGD).

The risk parameters used in the ECL calculation consider information on past events, current conditions, and forecasts of future economic trends as of the balance sheet date.

### Incorporation of Forward-Looking Information

Parameters are designed to reflect risk at a specific point in time, taking into consideration forward-looking information (FLI), derived from a base scenario and several alternative scenarios for selected macroeconomic variables. These are derived, along with their occurrence probabilities, as deviations from the base scenario, where the initial forecasts, with several exceptions, are internally established by a specialised department of Česká spořitelna responsi-

ble for economic and strategic analyses. Given the multiple scenarios, "neutral" PD (and, in particular, LGD) is adjusted using macro models that link relevant macroeconomic variables to risk factors. The same macroeconomic scenario developments are used in both external and internal stress testing. Forward-looking information is incorporated for the first three years of ECL calculation. The calculation for the remaining lifetime immediately reverts to cyclical observations in the fourth year.

Objective probability-weighted ECL reflecting forward-looking information is calculated using weights that represent the probability of occurrence of a given macroeconomic scenario. Typical macroeconomic variables may include real gross domestic product (GDP), the unemployment rate, the inflation rate, the industrial production index, and market interest rates. The selection of variables also depends on the availability of reliable forecasts for the local market. The Bank adjusted macro-shift models so that the parameters reflect these expected impacts. The following macroeconomic variables are currently used in the macro-shift model: the seasonal decomposition of the core consumer price index, the GDP deflator, real household consumption, the 3-month EURIBOR, the yield on 5-year Czech government bonds, retail sales, and industrial production.

In the third quarter of 2025, the Bank reviewed the forward-looking information (FLI) based on its internal macroeconomic forecasts for the baseline, adverse, and favourable scenarios. As part of this review, the Bank reassessed the use of adjustments within the FLI models, specifically the inclusion of the comprehensive stress-test scenario within the adverse scenario. Based on the evaluation of exit triggers, the Bank decided to remove the comprehensive stress-test scenario from the modelling of the adverse scenario. As a result of this removal, the Bank recognised a decrease in expected credit loss (ECL) of approximately CZK 6 million, based on internal impact estimates.

### Overview of Base, Favourable, and Adverse Scenarios

Below, the Bank summarises the expected GDP development, all scenarios, and scenario weights as the main indicator of the macroeconomic situation. In addition, the Bank discloses the most important variables for the macro-shift model. Macro-shift models are calibrated for two main sub-portfolios: private persons and housing cooperatives. The calibration of the models and the variables disclosed below is included in the measurement of expected credit losses as of 31 December 2025. The base and weighted scenario outcomes for key variables are published in tabular format for the years 2026–2028.

## Baseline, Upside, and Downside Scenarios of GDP Growth and Other Variables

| 2025           | Scenario | Probability weights |       | GDP growth in % |      |
|----------------|----------|---------------------|-------|-----------------|------|
|                |          | 2026–2028           | 2026  | 2027            | 2028 |
| Czech Republic | Upside   | 24 %                | 4.7   | 4.7             | 4.8  |
|                | Baseline | 50 %                | 2.7   | 2.7             | 2.8  |
|                | Downside | 26 %                | 0.2   | 0.2             | 0.3  |
| 2024           | Scenario | 2025–2027           | 2025  | 2026            | 2027 |
| Czech Republic | Upside   | 22 %                | 4.6   | 4.7             | 4.6  |
|                | Baseline | 50 %                | 2.6   | 2.7             | 2.6  |
|                | Downside | 28 %                | (3.9) | (2.1)           | 0.1  |

| 2025  | Baseline scenario |           |           | Scenario weighted average |           |           |
|---|-------------------|-----------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|
|   | 2026              | 2027      | 2028      | 2026                      | 2027      | 2028      |
| Seasonal decomposition of the core consumer price index | 157.7             | 161.5     | 165.8     | 157.7                     | 161.5     | 165.7     |
| GDP deflator  | 1.4               | 1.4       | 1.4       | 1.4                       | 1.4       | 1.4       |
| Industrial production                                   | 103.5             | 106.9     | 109.7     | 103.4                     | 106.8     | 109.6     |
| Retail sales  | 104.1             | 107.7     | 110.6     | 104.1                     | 107.6     | 110.5     |
| Real household consumption                              | 745,581.7         | 764,313.6 | 784,567.4 | 745,581.6                 | 764,313.5 | 784,567.3 |
| Yield on 5-year Czech government bonds                  | 3.7               | 3.5       | 3.3       | 3.7                       | 3.5       | 3.3       |
| 3-month EURIBOR   | 2.1               | 2.1       | 2.1       | 2.1                       | 2.1       | 2.1       |
| 2024  | 2025              | 2026      | 2027      | 2025                      | 2026      | 2027      |
| Unemployment rate                                       | 3.4               | 3.5       | 3.5       | 3.7                       | 4.0       | 4.0       |
| Inflation (PPI)   | 147.8             | 151.0     | 154.1     | 148.2                     | 151.5     | 154.6     |

### 2.2 Intangible and Tangible Fixed Assets

Intangible fixed assets refer to assets with a separate technical-economic designation, which do not have a physical substance, have a useful life longer than one year, and have a value exceeding CZK 60,000.

Tangible fixed assets refer to assets with a separate technical-economic designation, which have a physical substance, have a useful life longer than one year, and have an initial cost higher than CZK 40,000.

Intangible and tangible fixed assets are valued at acquisition cost reduced by accumulated amortisation/depreciation and any recognised impairment loss.

Expenditures on technical improvement increase the acquisition cost of assets if, for individual intangible assets, they exceed CZK 60,000 in aggregate for the accounting period, and for tangible assets exceed CZK 40,000 in aggregate for the accounting period, provided the technical improvement is completed.

Intangible and tangible fixed assets are amortised/depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The amortisation/depreciation periods for individual asset categories are as follows:

|   | Useful life period |
|---|--------------------|
| Property, plant and equipment                           | 20–50              |
| Machinery and other equipment, including motor vehicles | 4–12               |
| Fixtures and fittings                                   | 4–6                |
| Software  | 4                  |

The Bank regularly assesses the value of its assets for potential impairment. If the carrying amount of an asset exceeds its estimated recoverable amount and this difference is temporary, the Bank will remeasure the asset to its recoverable amount by recognising an impairment provision. If the difference is of a permanent nature, the Bank will remeasure the asset to its recoverable amount by recognizing a one-time write-off.

Long-term tangible assets are derecognised upon disposal (sale) or if it is expected that their use will not yield any future economic benefits. The proceeds from the sale of long-term tangible assets and the costs of transferring long-term tangible assets are recognised under "Other operating income" and "Other operating expenses", respectively.

### 2.3 Leases

A lease represents a contract or part of a contract whereby the lessor transfers to the lessee the right to use a specific asset for an agreed period in exchange for payment.

As a lessee, the Bank recognises a right-of-use asset representing its right to use the underlying asset and a lease liability representing its obligation to make lease payments.

The Bank uses the straight-line method for depreciation. Right-of-use assets are presented on the balance sheet as part of the "Tangible fixed assets" line item.

The lease liability is initially measured at the present value of lease payments not paid as of the commencement date. Lease payments also include the exercise price within the purchase option, and lease payments for optional renewal periods are considered if the lessee is reasonably certain to exercise the option. The utilisation of extension and termination options provides the Bank with additional flexibility should more suitable premises be identified in terms of cost and/or location, or if it is considered advantageous to remain at the location beyond the original lease term.

To determine the present value of lease payments, the Bank typically uses the incremental borrowing rate as the discount rate. This rate for movable assets consists of the base PRIBOR rate adjusted by a margin determined by the entity's credit rating, the amount of borrowed funds, the lease term, and the security provided. The determination of the incremental borrowing rate for property leases is based on two components: the market rate and the single property rate. The market rate takes into account the lease term, creditworthiness, and the base PRIBOR rate. The single-property rate represents an additional margin over the market rate, based on the quality of the individual property.

Lease liabilities are presented on the balance sheet under the line item "Other Liabilities".

### 2.4 Provisions

Credit commitments are firm obligations to provide credit under pre-agreed terms and conditions. Credit commitments are generally not recognised on the balance sheet until drawn. If it is probable that the Bank will enter into a loan agreement, the fees received for the credit commitment are deferred and included in the calculation of the loan's effective interest rate when the commitment is drawn. Credit commitments give rise to the recognition of loss allowances based on the expected credit loss impairment model. Expenses or income relating to provisions for credit commitments are recognised in the statement of profit or loss under "Creation and use of other provisions."

The Bank recognises provisions for time-barred liabilities to clients. Expenses or income relating to provisions for such time-barred client liabilities are recognised in the statement of profit or loss under "Creation and use of other provisions".

### 2.5 Equity

The Bank's share capital (registered, subscribed, and paid-up) is reported at the balance sheet date at the amount registered in the Commercial Register. Retained earnings and other funds represent the cumulative net profit from previous periods, including income and expenses accounted for in equity. The capital reserve is created by contributions outside the share capital.

### 2.6 Net Interest Income

"Interest Income and Similar Income" relates to interest income from financial assets measured at amortised cost and at fair value through other comprehensive income. They are calculated using the effective interest rate (EIR)

method, as described in Note "2.1 Financial Instruments – Material Accounting policies," "2. 1. 1 Accounting and Measurement Methods for Financial Instruments," except for Day 1 gain or loss on financial instruments classified within Level 3 of the fair value hierarchy.

"Interest expense and similar charges" relate to interest expenses arising from financial liabilities measured at amortised cost and calculated using the effective interest rate (EIR) method, as described in Note "2.1 Financial Instruments – Material Accounting Policies," "2. 1. 1 Accounting and Measurement Methods for Financial Instruments," except for Day 1 gain or loss on financial instruments classified within Level 3 of the fair value hierarchy. They also include interest expenses arising from lease liabilities.

Regarding the types of financial instruments, interest income and similar income include interest income from loans and advances to banks and clients, cash balances, and debt securities. Interest expense and similar expenses include interest on client deposits and bank deposits. The undistributed balance of incurred fees/transaction costs upon derecognition of assets in Stage 1 and Stage 2, assessed at the effective interest rate, is recognised as interest income at the date of derecognition.

## 2.7 Net Fee and Commission Income

The Bank earns fee and commission income from a wide range of services it provides to clients. Fees for services provided over a certain period are accrued over that period. These fees include fees for building savings accounts, other fees associated with loan provision, and commission income from brokerage services.

Estimates are made for income fees and commissions as well as expense commissions.

Fee and commission income, which is an integral part of the effective interest rate of a financial instrument, falls under the scope of IFRS 9 and is included in net interest income.

## 2.8 Administrative Expenses

### Staff Costs

Staff costs include salaries, bonuses, statutory and voluntary social security contributions, taxes, and employee-related fees. Severance costs are also reported under this item.

Other staff costs mainly include employee benefits, such as pension contributions, employee programme costs, and jubilee benefits.

### Other Administrative Expenses

Other administrative expenses include information technology, office space and operations, advertising and marketing, legal services and other consultancy fees, and other

administrative costs. Additionally, this item includes costs for contributions to deposit insurance according to Act No. 21/1992 Coll.

## 2.9 Impairment of Financial Instruments

Impairment of financial instruments includes impairment losses and reversals of impairment for all types of financial instruments subject to the expected credit loss model under IFRS 9 (i.e., financial assets and credit commitments).

Impairment also includes recoveries of written-off financial assets. Gains and losses from adjustments reported for financial assets in Stage 2 and Stage 3 are also included in this item. Gains and losses from derecognition of financial assets in Stage 3 and write-offs of receivables are also presented as part of impairment.

Gains and losses relating to the impairment of financial instruments are recognised in the statement of profit or loss under the line items "Release of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees, income from previously written-off receivables" and "Depreciation, creation, and use of loss allowances and provisions for receivables, securities and guarantees."

## 2.10 Income Tax

In connection with Act No. 416/2023 Coll. on the Top-Up Tax for Large Multinational Groups and Large Domestic Groups implementing Council Directive (EU) 2022/2523 of 14 December 2022, the Bank is considered a taxpayer of top-up tax as of the effective date of the act. The Bank has assessed its potential exposure to the top-up tax and does not expect any additional tax liability under Pillar 2. From the perspective of the top-up tax, the Bank is part of Erste Group, whose ultimate parent company is Erste Group Bank AG.

Current and deferred taxes are recognised as income or expense and included in the profit or loss for the period. If they arise from a transaction that is charged to equity, they are reported directly in equity. The deferred tax rate for 2025 is 21 % (2024: 21 %).

The determination of the amount of deferred tax assets that can be recognised requires judgment based on the likely timing and level of future taxable profits, as well as future tax planning strategies. A 5-year planning period is used for this purpose.

Income tax includes the current tax for the period, determined based on the profit reported for tax purposes, as well as adjustments to prior-period income taxes and movements in deferred tax.

## 2.11 Government Support for Building Savings

In accordance with IFRS rules, the Bank does not recognize the advance credit of government support for building sa-

vings in the amounts owed to clients for the relevant year, nor does it recognise the estimated claim of clients for government support in assets, as the Bank's obligation to fulfil is contingent upon disbursement from the state budget. The advance of government support for building savings for the relevant year is reflected in the "Amounts owed to Clients" line item in the following year once the Bank receives the government support advance.

## 2.12 Related Party Transactions

Related parties are defined as persons who can directly or indirectly exert control over the Bank, and entities where these persons have control or significant influence, including persons who can directly or indirectly exert significant influence over the Bank, and members of the statutory, supervisory, and management bodies of the Bank or its parent company, and close relatives of these persons, including entities where these members and persons have significant or controlling influence.

Related parties also include members of the Financial Group of Česká spořitelna, of which the Bank is a part, Erste Group Bank AG, and members of the board of directors and supervisory board.

## 2.13 Use of Estimates

The preparation of financial statements requires the Bank's management to use estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities as of the balance sheet date, and the reported revenues and expenses for the reporting period. The Bank's management has made these estimates and assumptions based on all relevant information available to them. However, as is inherent in estimates, actual values in the future may differ from them.

## 2.14 Events After the Balance Sheet Date

The impact of events that occurred between the balance sheet date and the date of the preparation of the financial statements is reflected in the financial statements if these events provided additional information about conditions that existed as of the balance sheet date.

If significant events occurred between the balance sheet date and the date of preparation of the financial statements, and conditions arose after the balance sheet date, the consequences of these events are described in the notes to the financial statements but are not accounted for in the financial statements.

# 3. Risk Management

## 3.1 Risk Management Strategy

The Bank has prepared its Risk Management Strategy, which was approved by the Board of Directors and is published as part of the Bank's regulations. The strategy is reviewed at least annually. The Acceptable Level of Risk

document, which contains a summary of strategic goals and risk management limits, is part of the Risk Management Strategy.

In addition, the Bank intensively monitors the development of its own loan portfolio and regularly updates the risk parameters that affect the calculation of allowances and capital adequacy

## Classification of Risk Types

The basic types of risks that the Bank is exposed to are defined in the Risk Management Strategy as follows:

- credit risk, including the concentration and settlement risk,
- market risk,
- operational risk (including legal risk),
- liquidity risk,
- excessive leverage risk;
- business risk;
- strategic risk; and
- reputational risk.

## Principles for Determining Materiality in Risk Management

The Bank has determined a general materiality limit of CZK 25,000:

- the maximum amount of the write-off of a receivable due to immateriality (without further recovery efforts) is CZK 25,000,
- data on operational risk incidents has to be collected and recorded in the EMUS information system if the anticipated or the actual loss amounts to at least CZK 25,000.

For purposes of calculating loss allowances, receivables arising from loans provided to individuals are always treated as individually insignificant for retail clients with an exposure of less than CZK 5 million. It is a basic assumption for the use of statistical methods to calculate loss allowances. Otherwise (retail above CZK 5 million or non-retail), the receivables are considered individually significant; therefore, the impairment for defaulted loan receivable is calculated individually in the amount of the difference between the carrying amount of such a receivable and the present value of expected cash flows discounted at the original effective interest rate.

For determining whether a debtor is in default, the Bank internally considers the following absolute and relative materiality thresholds for the amount of overdue receivables in accordance with the group default definition and internal regulation:

- retail clients' exposures: an absolute limit at the client level of CZK 2,500 and a relative limit at the client level of 1 % of the total balance sheet exposure to this client;
- other exposures: an absolute limit at the level of one transaction (for example, a credit account) of CZK

12,600 and a relative limit at the client level of 1 % of the total balance sheet exposure to that client.

The definitions and rules for assignment to and removal from each default category (R1, R2, R3, R4, R5) are regulated by internal regulations at both the FSČS Group level and the Bank's individual level. A defaulted client is a debtor or co-debtor who is currently assigned an internal rating of R1 to R5.

In monitoring, measuring, and managing market risks, the Bank always takes into account all instruments (assets and liabilities) generating interest rate or currency risks.

In monitoring, measuring, and managing liquidity risk, the Bank takes into account all active and passive transactions with its clients concluded on the money and capital markets.

### 3.2 Key Principles for the Credit and Concentration Risk Management

The following principles apply to the management of credit risk and concentration risk:

- each client has to be classified in one of the exposure categories,
- each client has a determined internal rating,
- the Bank regularly reviews the internal rating of a client,
- the Bank uses a rating system (rating processes, instruments, grades, etc.) developed by Česká spořitelna,
- validation of score cards is performed at least annually,
- the Bank applies unified views on the credit risk of a client within the FSČS,
- setting of credit granting rules, in particular the rules for accepting and assessing client income and the rules for accepting and assessing the value of collateral in the Bank, is generally based on group policies and standards – for FSČS, it is very important to ensure the absence of risk arbitrage between products,
- changes to credit-granting rules are made on the basis of impact analysis or assessment of pilot operation,
- the Bank treats an economically related group of debtors as one debtor,
- the Bank has clearly determined competencies and authority levels in the area of loan approval,
- the Bank oversees the approval process of exceptions and changes to internal ratings that were calculated by rating tools,
- the Bank has determined the types of collateral used and the method of assessing and evaluating the value of collateral,
- the Bank extends loans on the basis of a comprehensive assessment of clients' ability to repay and not only on the basis of the fact that the client possesses high-quality collateral,
- the Bank assesses loans solely in compliance with the purposes stipulated in the Construction Savings Act,
- the Bank considers the process of entering a loan into the information system and of drawing the loan to be key control elements for documenting the purpose of the loan and compliance with contractual terms and conditions,
- the Bank's aims regarding the recovery of receivables are as follows: to maximise the recovery (return on advanced loans), to minimise the costs of recovery and allowances, to minimise the time for recovery of outstanding loans, to maximise the time a client is included in the client portfolio of the Bank,
- the Bank uses a unified credit loss policy for loan receivables together with Česká spořitelna,
- the Bank monitors the risk rate of loan portfolios separately for loans provided by individual branches of Česká spořitelna and loans provided by individual external partners.

The classification of credit assets to risk levels is based on group levels of the internal rating. For the purpose of external reporting, internal rating grades of the group in accordance with the application of the parent's reporting standards are grouped into the following four risk categories:

#### Low Risk

Regional clients with well-established and rather long-standing relationships with the group. Strong and good financial position and no foreseeable financial difficulties. Small retail clients having long relationships with the Bank, or clients with a wide product range. No relevant late payments currently or in the most recent 12 months. New business is generally done with clients in this risk category.

#### Management Attention

Vulnerable non-retail clients who may have overdue payments or defaults in their credit history or may encounter debt repayment difficulties in the medium term. Small retail clients with limited savings or probable payment problems in the past, triggering early collection reminders. These clients typically have good payment history and are not currently overdue.

#### Nonstandard

The client is sensitive to short-term negative financial and economic developments and reports an increased probability of default. In some cases, restructuring measures have taken place. Such loans are managed by specialized risk management departments.

#### Non-performing

One or more of the default criteria based on paragraph 178 of the CRR are met: full repayment is unlikely; interest or principal payments on a material exposure are more than 90 days past due; restructuring results in a loss to the lender; realisation of a loan loss; or initiation of bankruptcy

proceedings. For purposes of analysing non-performing positions, the Bank applies the client view. Accordingly, if a client defaults on one product, then all of that client's performing products are classified as non-performing.

### 3.3 Key Principles for Management of Market Risks

The following principles apply to the management of market risk:

- classification of financial instruments into portfolios, their transfer among portfolios, and valuation compliance with the Regulation on Prudent Business and IFRS,
- principal instruments for active management of market risks include binding investment recommendations approved by the Asset and Liability, Risk Management, Security and Compliance Committee,
- derivative transactions have to be approved by the Asset and Liability, Risk Management, Security and Compliance Committee.

### 3.4 Key Principles for Management of the Operational Risk

The principles for management of operational risk are as follows:

- management of operational risks is based on the ongoing collection and evaluation of data on operational risk events, obtained data is processed in Česká spořitelna, together with the data of other companies in the FSČS,
- each operational risk event is allocated to a certain business line,
- the Bank has clearly defined roles and competencies in the operational risk management,
- the Bank has prepared the Business Continuity Management, Business Continuity Plans, emergency plans and Disaster Recovery Plans,
- the Bank coordinates its insurance policy within the FSČS, the Bank is covered by the collective insurance of operational risks,
- the calculation of losses arising from operational risk has to cover both direct and indirect losses,
- the Bank has determined the "Antifraud policy" which covers the instruments and processes for both preventing fraudulent behaviour and instruments and processes for sharing information on frauds,
- the Bank collects on a quarterly basis the current values of key risk indicators used to monitor operational risks,
- the Bank prepares annual operational risk scenarios,
- the Bank possesses tools for performing Risk and Control Self-Assessment.

### 3.5 Key Principles for the Liquidity Risk Management

The following principles apply to liquidity risk management:

- the objective of the Bank is to manage cash flows in order to cover its outflows with its income in both short- and long-term periods,

- the principal general aim under daily operational management of cash flows involves achieving a minimum variance of an average balance of cash on the Bank account in the CNB clearing centre from the calculated mandatory minimum reserves,
- the long-term liquidity risk management is based on the modelling of the future development of the client portfolio of the construction savings scheme and client loans, with a subsequent reflection of other cash flows (specifically with transactions in money and capital markets),
- the Bank measures its contribution to meeting the regulatory liquidity indicators LCR and NSFR, as well as the internal Erste Group metrics SPA (Survival Period Analysis) and STRL (Structural Liquidity Ratio) within the liquidity sub-group with Česká spořitelna.
- the Bank measures the established EWIs (Early Warning Indicators) in order to detect deviations from expected developments in a timely manner and enable an early response to changes in the situation.
- the Bank manages and plans its liquidity buffer within the liquidity sub-group with Česká spořitelna.

The Bank managed its liquidity risk on a solo level until 31 December 2024. Starting from 1 January 2025, a liquidity sub-group with the parent company was established with the consent of the Czech National Bank.

### 3.6 Key Principle of the Excessive Leverage Risk Management

The main principle of the excessive leverage risk management is as follows: The Bank monitors internal limits for excessive leverage risk and proposes changes to the balance sheet structure if the limit is likely to be or has been exceeded.

### 3.7 Key Principles for Managing Business, Strategic and Reputational Risk

The key principles for the management of business, strategic and reputational risk are as follows:

- when planning and assessing material changes or new products, the Bank performs a risk assessment and defines the methods for risk measurement and risk management, applying consistent and prudent processes;
- in alignment with the EGB Group, the Bank endeavours to act in full compliance with applicable laws and regulations and promotes a strong compliance culture;
- a strategic objective of the Bank is the prevention of financial crime and other unlawful activities;
- the Bank adopts the EGB Group's core risk-culture principle that no transaction is worth jeopardising the reputation of the Bank or the Group. All employees are required to avoid activities or statements that could adversely affect the Bank's reputation; and

- the Bank also recognises the EGB Group's commitments to sustainability and responsibility (ESG). The Bank supports the implementation of the Group's ESG action plan.

### 3.8 Credit Risk Management and Concentration Risk Methods

The Bank has calculated the capital requirement for credit risk using the IRB method. The individually used rating instruments and methods are determined to comply with Basel II (the IRB method) and Basel III.

### 3.9 Market Risk Management Methods

The Bank did not have a trading portfolio in 2025 or 2024, i.e., a portfolio that includes instruments held with the intention of trading them or for hedging other trading portfolio instruments.

In 2025 and 2024, the Bank had only an investment portfolio (Banking book), which includes instruments not included in the trading book. The Bank's investment portfolio includes mainly securities, loans, borrowings, and term deposits with other Banks. The investment portfolio also includes client deposits.

In view of the above, the only market risk relevant to the Bank in 2025 and 2024 is the interest rate risk of the Ban-

king book. In 2025 and 2024, the Bank conducted no derivative or foreign currency transactions (other than foreign-currency trade payables related to the development of the StarBuild information system).

The Bank was designated by the ČNB as an SREP 1 category institution (see EBA/GL/2014/13), which, according to EBA/GL/2022/14 (Guidelines issued on the basis of Article 84 (6) of Directive 2013/36/EU specifying criteria for the identification, evaluation, management and mitigation of the risks arising from potential changes in interest rates and of the assessment and monitoring of credit spread risk, of institutions' non-trading book activities) means the need to consider the use of more advanced methods and procedures for managing the interest rate risk in the Banking book, in particular the approach to dynamic or conditional modelling of cash flow and balance sheet.

The currently valid interest rate sensitivity model quantifies the dependence of client deposits on market rates.

The Bank conducts stress testing of possible sudden unexpected changes in interest rates on the investment portfolio – i.e. the impact of interest rate shocks on EVE (Economic Value of Equity) using scenarios 1 to 6 listed in Annex III EBA/GL/2022/14 (Outlier test) that are regularly submitted to the Bank's management.

| CZK million                           | 2025        | 2024          |
|---------------------------------------|-------------|---------------|
| Outlier test – worst impact           | (713)       | (847)         |
| Shock with the worst impact           | Parallel up | Parallel down |
| Tier I capital                        | 8,203       | 7,959         |
| 15 % of Tier I capital (Outlier test) | 1,230       | 1,194         |

For NII sensitivity testing, the approach defined in Regulation (EU) 2024/856 of 1 December 2023, supplementing Directive 2013/36/EU, is applied. In addition, stress testing uses the net interest income (NII) sensitivity method for changes in interest rates.

### 3.10 Operational Risk Management

Since 1 January 2025, the Bank has applied the Standardised Measurement Approach (SMA) for determining the capital requirement for operational risk. The calculation of the capital requirement is performed by Česká spořitelna.

The Bank pays special attention to the following methods:

- the Business Continuity Management – development and regular annual revisions of emergency plans, Business Continuity Plans and Disaster Recovery Plans,
- the ongoing collection of data on operational risk loss events and their inclusion in a group model (the Bank has implemented the EMUS information system for the collection of operational risk events),
- RCSA (Risk & Control Self – Assessment), annual self-assessment from the view of qualitative evaluation of operational risk,
- the annual preparation and analysis of scenarios for the following areas: systems failure and business disruption, products and business practices, employment relations and safety at work, damages to physical assets, transaction performance, processes delivery and management, external and internal frauds,
- the quarterly measurement and evaluation of KRIs (Key Risk Indicators), which concurrently serve as internal limits for operational risk management.

The Bank also focuses on outsourcing risk management, cyber-security and ICT risk management, data-quality management, non-financial risk analysis related to change initiatives, the internal control framework, and model risk.

The Bank has established and staffed the position of Compliance Officer. Compliance risk is defined as the risk of sanctions from judicial or supervisory authorities, and the risk of significant financial loss or reputational damage to which the Bank is exposed in the event of non-compliance with laws, directives, regulations, relevant internal self-regulatory standards, and codes of conduct applicable to and governing its activities.

The Bank has developed an Anti-Fraud Policy, coordinated with Česká spořitelna, that includes measures and procedures to prevent fraudulent conduct.

### 3.11 Methods for Liquidity Risk Management

On 1 January 2025, a liquidity sub-group was established. The liquidity sub-group consists of Česká spořitelna and the Bank. It was created to manage and report liquidity risk on a consolidated basis, treating the entities forming the sub-group as a single unit, and to monitor and manage their joint financial positions. At the same time, Česká spořitelna contractually undertakes to provide funding to the Bank, ensuring that the Bank can meet all its obligations and maintain the required regulatory liquidity levels in accordance with applicable legislation.

Although they are no longer binding for the Bank, the Bank continues to measure its contribution to the regulatory liquidity ratios LCR and NSFR, as well as to the internal Erste Group metrics SPA (Survival Period Analysis) and STRL (Structural Liquidity Ratio) within the liquidity sub-group with Česká spořitelna.

The Bank also monitors established EWI (Early Warning Indicators) to identify, at an early stage, any deviations from expected developments in liquidity and funding, thereby enabling timely responses to changes in conditions.

To address potential exceptional liquidity crises, the Bank has prepared a Liquidity Contingency Plan.

### 3.12 Acceptable Level of Risk – Limits for Risk Management

The Bank's Risk Appetite Statement (RAS) is defined as a set of strategic targets and limits that is reassessed annually. The fulfilment of all quantitative targets and limits is regularly evaluated (usually monthly or quarterly), and each target or limit has green, orange, and red zones, with requirements, processes, and escalation procedures that apply when the zone is reached.

### 3.13 RAS Level 1

The Bank's strategic aim is primarily to maintain capital adequacy and other indicators above the minimum levels set by the regulator (the Board of Directors sets the extent to which these levels should be exceeded).

In RAS Level 1, the following internal limits are defined:

- Solvency Ratio (newly including the "Protect the Business" level in 2024),
- Tier 1 Ratio,
- Common Equity Tier 1 Ratio,
- Leverage Ratio,
- ROTE (Return on Tangible Equity),
- Stress-Solvency Ratio,
- Stress-Tier 1 Ratio,
- Stress-Common Equity Tier 1 Ratio,
- MREL TREA (Minimum requirement for own funds and eligible liabilities expressed as a percentage of total risk exposure amount),
- MREL LRE (Minimum requirement for own funds and eligible liabilities expressed as a percentage of leverage ratio exposure measure),
- Recovery-Solvency Ratio,
- Recovery-Tier 1 Ratio,
- Recovery-Common Equity Tier 1 Ratio,
- Recovery-Leverage Ratio,
- Recovery MREL TREA,
- Recovery MREL LRE.

Limits for liquidity management at the solo level were valid until 31 December 2024, inclusive. Effective 1 January 2025, with the consent of the Czech National Bank, a liquidity sub-group was established with the parent company Česká spořitelna, a.s.

### 3.14 Limits for the Credit Risk and Concentration Risk Management (RAS Level 2)

Credit risk and concentration risk are managed using the following limits:

- maximum share or participation of the Bank in legal entities (regulatory limit),
- the proportion of commercial loans and bridging loans in the total volume of the target amounts (regulatory limit),
- proportion of the aggregate volume of target sums with respect to contracts concluded between the Bank and the corporate entities to the aggregate volume of target sums with respect to contracts where the entitlement to receive the construction savings loan has not yet originated (regulatory limit),
- risk costs,
- credit risk RWA (Protect the Business limit),
- NPL share (non-performing loans),
- NPL increase,
- Risk Earnings Ratio.

In addition, the Bank also has limits on individual counterparties – Banks (GLOBAL limit, TREASURY limit, SECURITIES limit, SETTLEMENT limit), limits on maximum exposures arising from individual loan products for one non-business individual (a group of related non-business individuals), and maximum exposure limits arising from individual loan products for one legal entity (group of related legal entities).

### 3.15 Limits for Management of Market Risk (RAS Level 2)

The acceptable level of market risk is determined by the Bank with due regard to other risks, the balance-sheet structure, financial performance, the Bank's risk capacity under the internal capital adequacy framework, and the mutual consistency of the following limits:

- 12M NII sensitivity limit,
- 3Y NII sensitivity limit,
- ICAAP VaR limit (1Y, 99.9 %),
- ICAAP VaR limit (1Y, 99.9 %) – only for interest rate risk,
- worst impact of 6 standardised scenarios on EVE (Economic Value of Equity).

### 3.16 Acceptable Level of Operational Risk (RAS Level 2)

Limits for the management of the operational risk are as follows:

- limit for the share of operational risk losses in the Bank's income,
- critical zone for the current staff turnover rate,
- critical zone for the number of legal disputes brought against the Bank,
- critical zone for the number of client complaints,
- critical zone for unplanned downtime of key IT systems,
- critical zone for the readiness of business continuity management,
- critical zone for the number of corrective measures adopted on the basis of internal and external controls,
- critical zone for the error rate in the deposit process,
- critical zone for the error rate in the loan process,
- critical zone for the proportion of exemptions to approved loans,
- critical zone for the number of business decisions,
- critical zone for the number of SLA (Service Level Agreements) not fulfilled for outsourced activities.

### 3.17 Acceptable Level of Liquidity Risk (RAS Level 2)

The Bank uses the following limits as well:

- protect the Business limit for the difference between HQLA and Net Outflows (this limit represents the contribution to the Group LCR),
- Early Warning Indicator for client withdrawals – 1-day and 3-day horizon,
- Early Warning Indicator for client withdrawals – 3-month outlook,

- Early Warning Indicator for cancellation of state support,
- Early Warning Indicator for exceeding the expected volume of funding from Česká spořitelna,
- Early Warning Indicator for the number of newly concluded deposit contracts.

### 3.18 RAS Qualitative Objectives within RAS

In addition to quantitative objectives, the Bank monitors and annually evaluates the fulfilment of qualitative objectives in the following areas:

- focus on main activities,
- proactive engagement with the legislative framework,
- decision-making,
- risk culture,
- reputation,
- unlawful conduct.

### 3.19 Internal Capital Adequacy Assessment Process (ICAAP)

The internal capital adequacy assessment system is addressed within Česká spořitelna, as the obligated entity under the Regulation on Prudent Business.

In accordance with the provisions of the Regulation on Prudent Business, the Bank has defined remuneration principles that are proportionate to the scope and nature of activities performed and aligned with prudent risk and capital management. It also defines employees whose activities have a material impact on the Bank's overall risk profile and links the determination of the bonus pool for variable remuneration to key criteria.

### 3.20 Outsourcing in Risk Management

The following activities in the area of risk management are performed by Česká spořitelna for the Bank:

- development and validation of rating instruments (score cards);
- development, calibration, validation, and consultation in the area of risk and economic models, including the development of models for the management of the interest rate risk in the banking book;
- evaluation of the client's solvency;
- calculation of the client's rating;
- evaluation and approval of client loan applications;
- entering into credit and mortgage loans;
- recording negative information on clients or business partners in internal systems (CRM – Client/Partner Portal, EMUS applications);
- calculation of risk parameters;
- portfolio stress tests within stress testing;
- calculation of risk-weighted assets;
- capital requirement calculation;
- outline of the algorithm and coefficients for creating allowances for receivables;
- calculation of loss allowances under IFRS 9;
- validation of the calculation of loss allowances;

- keeping and administering the list of contracted experts for valuations of pledged real estate;
- cooperation in statistical valuation of pledged real estate;
- cooperation in using qualitative tools for operational risk management;
- investigation of suspicions of inappropriate or fraudulent behaviour;
- administration and development of the EMUS application for the purpose of recording, administering and assessing operational risks;
- development, maintenance, and reporting of regulatory reports and regulatory and internal indicators in the area of market and liquidity risk management;
- collaboration in the calculation of capital requirements and stress testing of these risks;
- development and management of market and liquidity risk models;
- ensuring cooperation and support in activities relevant to market and liquidity risk management that are provided and delivered by EGB;
- supportive analyses, consultations, and recommendations in the area of market and liquidity risk management;
- definition of the methodology and administration of the FTP (Funds Transfer Pricing) system, including
  - setting FTP rates for products;
  - consultations in management of the medium and long-term liquidity;
  - investment recommendations for portfolios measured at amortised cost and at fair value through other comprehensive income;
  - early and late recovery of loan receivables (reminders, judicial and extrajudicial recovery, restructuring, enforcement recovery, insolvency resolution, coordination of receivable sales, auctions);
  - cooperation and consultation in the area of MREL and resolvability;
  - validation of market risk models;
  - planning of credit risk indicators (risk-weighted assets, loss allowances/provisioning);
  - collaboration in follow-up checks on loans with purpose documentation through photo evidence;
  - semi-annual delivery of the evaluation of the macroeconomic environment;
  - carbon footprint calculation (CFC);
  - support for the management of outsourcing and DO-RA-related arrangements;
  - operational risk reporting;
  - change management support; and
  - information security management.

### 3.21 Impacts on Risk Parameters and Development of Loss Allowances

In 2025, there were the following changes to risk parameters and models with an impact on loss allowances:

| Období       | Dopad   | CZK million   |
|--------------|---|---------------|
| April        | Release of Stage 2 overlays related to the 2024 flood events          | (22.0)        |
| May          | Release of Stage 2 overlays for high-risk loans                       | (32.0)        |
| June         | FLI review  | (1.4)         |
| July         | PD calibration for the new MSE model                                  | 1.5           |
| September    | Review of IFRS 9 risk parameters                                      | 10.0          |
| October      | Redevelopment of the macroeconomic PD model used for FLI calculations | (63.0)        |
| November     | New SICR thresholds – methodology + review                            | 64.0          |
| November     | PD – FLI scenario review  | (7.0)         |
| December     | Review of relative thresholds for the PRK segment                     | 1.7           |
| <b>Total</b> |   | <b>(48.2)</b> |

## 4. Significant Balances and Amounts

### 4.1 Cash in Hand and Balances with Central Banks

| CZK million                             | 2025         | 2024         |
|---|--------------|--------------|
| Cash balance at the Czech National Bank | 2,473        | 1,047        |
| Other demand deposits                   | 361          | 0            |
| <b>Total</b>                            | <b>2,834</b> | <b>1,047</b> |

“Cash balances at the Czech National Bank” represent the mandatory minimum reserve. The Bank is authorised to make withdrawals of minimum reserve deposits in an amount that exceeds the required average level of minimum reserve deposits for the relevant maintenance period calculated pursuant to the CNB’s regulations.

#### 4.2 Government Zero-coupon Bonds and Other Securities Accepted by the Central Bank for Refinancing

| CZK million  | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| Debt securities at fair value through other comprehensive income | 0            | 1,094        |
| Debt securities at amortised cost                                | 2,625        | 2,624        |
| <b>Total</b>   | <b>2,625</b> | <b>3,718</b> |

#### Debt securities at fair value recognised in equity

Analysis of gross carrying amount and related loss allowances for credit losses on debt securities by impairment stages as of 31 December 2025 and 2024:

| CZK million             | Gross Carrying Amount |              | Loss Allowances for Credit Losses |             | Amortised Cost | Cumulative Changes in Fair Value | Fair Value   |
|-------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------------------------|--------------|
|                         | Stage 1               | Total        | Stage 1                           | Total       |                |                                  |              |
| <b>2025</b>             |                       |              |                                   |             |                |                                  |              |
| Government institutions | 0                     | 0            | 0                                 | 0           | 0              | 0                                | 0            |
| <b>Total</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b>                          | <b>0</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>                         | <b>0</b>     |
| <b>2024</b>             |                       |              |                                   |             |                |                                  |              |
| Government institutions | 1,194                 | 1,194        | (51)                              | (51)        | 1,194          | (100)                            | 1,094        |
| <b>Total</b>            | <b>1,194</b>          | <b>1,194</b> | <b>(51)</b>                       | <b>(51)</b> | <b>1,194</b>   | <b>(100)</b>                     | <b>1,094</b> |

The Bank sold debt securities measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI) in 2025. The cumulative changes in fair value were reclassified from equity to the income statement upon derecognition of the securities and are presented in the line item “Net gain or loss on financial operations” in the amount of CZK(79) million.

#### Debt securities at amortised cost

Analysis of the gross carrying amount and the related loss allowances for expected credit losses (ECL) on debt securities, by impairment stage, as at 31 December 2025 and 2024:

| CZK million             | Gross Carrying Amount |              | Loss Allowances for Credit Losses | Carrying Amount |
|-------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------|
|                         | Stage 1               | Total        |                                   |                 |
| <b>2025</b>             |                       |              |                                   |                 |
| Government institutions | 2,625                 | 2,625        | 0                                 | 2,625           |
| <b>Total</b>            | <b>2,625</b>          | <b>2,625</b> | <b>0</b>                          | <b>2,625</b>    |
| <b>2024</b>             |                       |              |                                   |                 |
| Government institutions | 2,624                 | 2,624        | 0                                 | 2,624           |
| <b>Total</b>            | <b>2,624</b>          | <b>2,624</b> | <b>0</b>                          | <b>2,624</b>    |

The debt securities at AC are not collateralised.

### 4.3 Amounts Due from Banks

Analysis of the gross carrying amount and the related loss allowances for expected credit losses on amounts due from banks, by impairment stage, as at 31 December 2025 and 2024:

| CZK million                 | Gross Carrying Amount |              | Loss Allowances for Credit Losses | Carrying Amount |
|-----------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------|
|                             | Stage 1               | Total        | Stage 1                           |                 |
| <b>2025</b>                 |                       |              |                                   |                 |
| Placements with other Banks | 29                    | 29           | 0                                 | 29              |
| Reverse repo agreements     | 0                     | 0            | 0                                 | 0               |
| <b>Total</b>                | <b>29</b>             | <b>29</b>    | <b>0</b>                          | <b>29</b>       |
| <b>2024</b>                 |                       |              |                                   |                 |
| Placements with other Banks | 24                    | 24           | 0                                 | 24              |
| Reverse repo agreements     | 2,512                 | 2,512        | 0                                 | 2,512           |
| <b>Total</b>                | <b>2,536</b>          | <b>2,536</b> | <b>0</b>                          | <b>2,536</b>    |

Analysis of credit quality for amounts due from other Banks outstanding at 31 December 2025 and 31 December 2024 is as follows:

| CZK million                         | 2025                        |                               |           | 2024                        |                               |              |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------------|--------------|
|                                     | Placements with other banks | Reverse repurchase agreements | Total     | Placements with other banks | Reverse repurchase agreements | Total        |
| Neither past due nor impaired:      |                             |                               |           |                             |                               |              |
| Česká spořitelna                    | 29                          | 0                             | 29        | 24                          | 0                             | 24           |
| ČNB                                 | 0                           | 0                             | 0         | 0                           | 2,512                         | 2,512        |
| Total neither past due nor impaired | 29                          | 0                             | 0         | 24                          | 2,512                         | 2,536        |
| <b>Total from banks</b>             | <b>29</b>                   | <b>0</b>                      | <b>29</b> | <b>24</b>                   | <b>2,512</b>                  | <b>2,536</b> |

As at 31 December 2025 and 2024, with the exception of repurchase and reverse-repurchase agreements, the balances of amounts due from banks are not collateralised.

### Financial assets subject to offsetting and potential offsetting arrangements

The following table presents the effects of offsetting on the Bank's balance sheet, as well as the impact of related financial instruments that are subject to master netting agreements or similar offsetting arrangements.

| CZK million                   | Gross amounts in balance sheet | Net amounts in balance sheet | Potential effects of netting agreements not qualifying for balance sheet offsetting – Other cash collateral received | Net amount after potential offsetting |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|
| <b>2025</b>                   |                                |                              |  |                                       |
| Reverse repurchase agreements | 0                              | 0                            | 0  | 0                                     |
| <b>2024</b>                   |                                |                              |  |                                       |
| Reverse repurchase agreements | 2,512                          | 2,512                        | 2,486  | 26                                    |

#### 4.4 Amounts Due from Clients

Analysis of the gross carrying amount and the related loss allowances for expected credit losses on amounts due from clients, by impairment stage, as at 31 December 2025 and 2024:

| CZK million                | Gross book value |              |            |               | Credit loss allowances |              |              |              | Book value    |
|----------------------------|------------------|--------------|------------|---------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                            | Stage 1          | Stage 2      | Stage 3    | Total         | Stage 1                | Stage 2      | Stage 3      | Total        |               |
| <b>2025</b>                |                  |              |            |               |                        |              |              |              |               |
| Households                 | 69,241           | 6,474        | 983        | 76,698        | (121)                  | (292)        | (568)        | (981)        | 75,717        |
| Non-financial corporations | 2,100            | 36           | 0          | 2,136         | (1)                    | 0            | 0            | (1)          | 2,135         |
| <b>Total</b>               | <b>71,341</b>    | <b>6,510</b> | <b>983</b> | <b>78,834</b> | <b>(122)</b>           | <b>(292)</b> | <b>(568)</b> | <b>(982)</b> | <b>77,852</b> |
| <b>2024</b>                |                  |              |            |               |                        |              |              |              |               |
| Households                 | 61,957           | 8,893        | 845        | 71,695        | (135)                  | (298)        | (487)        | (920)        | 70,775        |
| Non-financial corporations | 1,674            | 342          | 2          | 2,018         | (1)                    | (1)          | (1)          | (3)          | 2,015         |
| <b>Total</b>               | <b>63,631</b>    | <b>9,235</b> | <b>847</b> | <b>73,713</b> | <b>(136)</b>           | <b>(299)</b> | <b>(488)</b> | <b>(923)</b> | <b>72,790</b> |

All receivables are due from clients in the Czech Republic.

In 2025 and 2024, the Bank also provided commercial loans to legal entities – housing cooperatives and homeowners' associations. In the tables, however, loans granted to homeowners' associations are included in the households category in accordance with regulatory requirements.

The total carrying amount of loans to non-financial corporations, including loans granted to homeowners' associations that are classified within the households category, amounted to CZK 14,385 million as at 31 December 2025 (2024: CZK 12,937 million), representing 18.5 % (2024: 17.8 %) of the Bank's total loan portfolio.

As of the end of 2025, bridging loans accounted for 29.0 % of loans granted to individuals (2024: 25.4 %), while building savings loans accounted for 52.6 % (2024: 56.9 %).

Loans granted under the "Oprav dům po babičce" (Repair Your Grandmother's House) programme are provided at a preferential interest rate lower than the market rate. Upon initial recognition, the loan is recognised at fair value, determined as the present value of expected future cash flows discounted using the market interest rate. The Bank also recognises a day-1 loss, representing the difference between the loan's fair value and its nominal amount.

The remaining balance of the day-1 loss is presented in the balance sheet under "Amounts due from clients". As the loans are Level 3 financial assets, the day-1 loss is amortised through interest expense over the life of the loan. Interest income from the loan is calculated on the carrying amount using the market rate effective at origination.

Loans granted under the "Oprav dům po babičce" programme are included in the households category.

Information on balances with related parties is presented in Note 4.27 – Related Party Transactions.

Analysis of the gross carrying amount of amounts due from clients, by impairment stage and risk category, as at 31 December 2025 and 2024:

| CZK million          | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | Total  |
|----------------------|---------|---------|---------|--------|
| <b>2025</b>          |         |         |         |        |
| Low risk             | 52,037  | 2,255   | 0       | 54,292 |
| Management attention | 18,915  | 3,541   | 0       | 22,456 |
| Nonstandard          | 389     | 714     | 0       | 1,103  |

| CZK million          | Stage 1       | Stage 2      | Stage 3    | Total         |
|----------------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Not-performing       | 0             | 0            | 983        | 983           |
| <b>Total</b>         | <b>71,341</b> | <b>6,510</b> | <b>983</b> | <b>78,834</b> |
| <b>2024</b>          |               |              |            |               |
| Low risk             | 48,852        | 5,170        | 0          | 54,022        |
| Management attention | 14,337        | 3,529        | 0          | 17,866        |
| Nonstandard          | 442           | 536          | 0          | 978           |
| Not-performing       | 0             | 0            | 847        | 847           |
| <b>Total</b>         | <b>63,631</b> | <b>9,235</b> | <b>847</b> | <b>73,713</b> |

### Movements in loss allowances for expected credit losses on amounts due from clients

| CZK million                | Additions    | Disposals   | Transfers between Stage 1 and Stage 2/3 | Net changes due to change in credit risk | Write-offs   |                      |
|----------------------------|--------------|-------------|---|--|--------------|----------------------|
|                            |              |             |   |  |              | <b>January 2025</b>  |
| <b>Stage 1</b>             | <b>(136)</b> | <b>(48)</b> | <b>34</b>                               | <b>190</b>                               | <b>(162)</b> | <b>0</b>             |
| Households                 | (137)        | (46)        | 34                                      | 190                                      | (162)        | 0                    |
| Non-financial corporations | 1            | 2           | 0                                       | 0  | 0            | 0                    |
| <b>Stage 2</b>             | <b>(303)</b> | <b>0</b>    | <b>67</b>                               | <b>(271)</b>                             | <b>213</b>   | <b>2</b>             |
| Households                 | (299)        | 0           | 64                                      | (271)                                    | 213          | 2                    |
| Non-financial corporations | (4)          | 0           | 3                                       | 0  | 0            | 0                    |
| <b>Stage 3</b>             | <b>(485)</b> | <b>(3)</b>  | <b>44</b>                               | <b>(91)</b>                              | <b>(76)</b>  | <b>43</b>            |
| Households                 | (485)        | (2)         | 44                                      | (91)                                     | (77)         | 43                   |
| Non-financial corporations | 0            | (1)         | 0                                       | 0  | 1            | 0                    |
| <b>Total</b>               | <b>(924)</b> | <b>(51)</b> | <b>145</b>                              | <b>(172)</b>                             | <b>(25)</b>  | <b>45</b>            |
|                            |              |             |   |  |              | <b>December 2025</b> |
| <b>Stage 1</b>             | <b>(122)</b> |             |   |  |              |                      |
| Households                 | (121)        |             |   |  |              |                      |
| Non-financial corporations | (1)          |             |   |  |              |                      |
| <b>Stage 2</b>             | <b>(292)</b> |             |   |  |              |                      |
| Households                 | (291)        |             |   |  |              |                      |
| Non-financial corporations | (1)          |             |   |  |              |                      |
| <b>Stage 3</b>             | <b>(568)</b> |             |   |  |              |                      |
| Households                 | (568)        |             |   |  |              |                      |
| Non-financial corporations | 0            |             |   |  |              |                      |
| <b>Total</b>               | <b>(982)</b> |             |   |  |              |                      |
|                            |              |             |   |  |              | <b>January 2024</b>  |
| <b>Stage 1</b>             | <b>(85)</b>  | <b>(30)</b> | <b>24</b>                               | <b>165</b>                               | <b>(210)</b> | <b>0</b>             |
| Households                 | (81)         | (30)        | 24                                      | 156                                      | (206)        | 0                    |
| Non-financial corporations | (4)          | 0           | 0                                       | 9  | (4)          | 0                    |
| <b>Stage 2</b>             | <b>(225)</b> | <b>(30)</b> | <b>45</b>                               | <b>(170)</b>                             | <b>76</b>    | <b>1</b>             |
| Households                 | (208)        | (30)        | 45                                      | (166)                                    | 59           | 1                    |
| Non-financial corporations | (17)         | 0           | 0                                       | (4)                                      | 17           | 0                    |
| <b>Stage 3</b>             | <b>(361)</b> | <b>(10)</b> | <b>38</b>                               | <b>(34)</b>                              | <b>(141)</b> | <b>23</b>            |
| Households                 | (360)        | (10)        | 38                                      | (34)                                     | (142)        | 23                   |
| Non-financial corporations | (1)          | 0           | 0                                       | 0  | 1            | 0                    |
| <b>Total</b>               | <b>(671)</b> | <b>(70)</b> | <b>107</b>                              | <b>(39)</b>                              | <b>(275)</b> | <b>24</b>            |
|                            |              |             |   |  |              | <b>December 2024</b> |
| <b>Stage 1</b>             | <b>(136)</b> |             |   |  |              |                      |
| Households                 | (137)        |             |   |  |              |                      |
| Non-financial corporations | 1            |             |   |  |              |                      |
| <b>Stage 2</b>             | <b>(303)</b> |             |   |  |              |                      |
| Households                 | (299)        |             |   |  |              |                      |
| Non-financial corporations | (4)          |             |   |  |              |                      |
| <b>Stage 3</b>             | <b>(568)</b> |             |   |  |              |                      |
| Households                 | (568)        |             |   |  |              |                      |
| Non-financial corporations | 0            |             |   |  |              |                      |
| <b>Total</b>               | <b>(982)</b> |             |   |  |              |                      |

The column "Additions" reflects increases in loss allowances for credit losses arising from the initial recognition of amounts due from clients at amortised cost during the current reporting period. Loss allowances recognised based on the draw-down of loans are considered additions for the purpose of presenting movements in loss allowances in the current period. Therefore, additions in Stages 2 and 3 reflect transfers from Stage 1 that occurred between the dates of origination of the loan commitments and the drawdown of the related loan instruments. Release of loss allowances following the derecognition of related loans and receivables at amortised cost is presented in the column "Disposals".

The column "Transfers between Stage 1 and Stage 2/3" includes net changes in loss allowances due to changes in credit risk that resulted in the reclassification of related amounts due from clients at amortised cost from Stage 1 as of 1 January 2025 (or the date of initial recognition, if recognised later) to Stage 2 or 3 as of 31 December 2025 or vice versa. The impacts of moves from Stage 1 to Stage 2 or 3 on the respective loss allowances are adverse (year-on-year increase in loss allowances) and presented in the relevant lines of Stages 2 or 3. The impacts of moves from Stage 2 or 3 to Stage 1 on the respective loss allowances are favourable (year-on-year decrease in loss allowances) and presented on the Stage 1 line. The neutral impact on the income statement from transfers between stages of the respective loss allowances recognised before reclassification is presented in the column "Net changes due to change in credit risk".

Any other changes in credit risk that do not trigger transfers between Stages 1, 2, or 3 or vice versa are disclosed in the column "Net changes due to change in credit risk", which also captures the adverse effect of the passage of time ("unwinding correction") on the expected cash flows shortfalls over the entire lifetime of the respective loans and amounts due from clients measured at amortised cost allocated to Stage 3 during any period throughout the year. This adverse impact cumulatively amounted to CZK 18 million for the year 2025 (2024: CZK 15 million), reflecting interest income on the respective loans and amounts due from clients measured at amortised cost, which were not recognised throughout the year.

Use of loss allowances for full or partial write-offs of loans and amounts due from clients measured at amortised cost is presented in the "Write-offs" column.

### Transfers between impairment stages of amounts due from clients

| CZK million   | Transfers between Stage 1 and Stage 2 |                         | Transfers between Stage 2 and Stage 3 |                         | Transfers between Stage 1 and Stage 3 |                         |
|---------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
|               | To Stage 2 from Stage 1               | To Stage 1 from Stage 2 | To Stage 3 from Stage 2               | To Stage 2 from Stage 3 | To Stage 3 from Stage 1               | To Stage 1 from Stage 3 |
| <b>2025</b>   |                                       |                         |                                       |                         |                                       |                         |
| Households    | 3,037                                 | 4,380                   | 185                                   | 70                      | 182                                   | 13                      |
| Non-financial | 15                                    | 309                     | 0                                     | 0                       | 0                                     | 0                       |
| <b>Total</b>  | <b>3,052</b>                          | <b>4,689</b>            | <b>185</b>                            | <b>70</b>               | <b>182</b>                            | <b>13</b>               |
| <b>2024</b>   |                                       |                         |                                       |                         |                                       |                         |
| Households    | 5,161                                 | 5,663                   | 163                                   | 71                      | 169                                   | 52                      |
| Non-financial | 269                                   | 386                     | 0                                     | 0                       | 0                                     | 0                       |
| <b>Total</b>  | <b>5,430</b>                          | <b>6,049</b>            | <b>163</b>                            | <b>71</b>               | <b>169</b>                            | <b>52</b>               |

The total gross carrying amount of loans and amounts due from clients measured at amortised cost, outstanding at year-end, that were initially recognised during 2025 and had not been fully derecognised by 31 December 2025, amounted to CZK 13,338 million (2024: CZK 12,202 million). The gross carrying amount of loans and amounts due from clients measured at amortised cost that the Bank held as at 1 January 2025 and fully derecognised during 2025 amounted to CZK 5,289 million (2024: CZK 3,842 million).

### Amounts from Clients Subject to Contractual Modification

The total gross carrying amount of loans and advances to clients that were subject to a non-substantial contractual modification while classified in Stage 2 or Stage 3 and were transferred to Stage 1 during the reporting period amounted to CZK 32 million as at 31 December 2025 (2024: CZK 31 million).

## Exposure to Credit Risk and Collateral

| CZK million              | Total credit risk exposure | Total collateral | Collateral    |            | Credit risk exposure net of collateral |
|--------------------------|----------------------------|------------------|---------------|------------|--|
|                          |                            |                  | Real estate   | Other      |  |
| <b>2025</b>              |                            |                  |               |            |  |
| Amounts due from clients | 78,834                     | 18,263           | 18,019        | 244        | 60,571                                 |
| <b>Total</b>             | <b>78,834</b>              | <b>18,263</b>    | <b>18,019</b> | <b>244</b> | <b>60,571</b>                          |
| <b>2024</b>              |                            |                  |               |            |  |
| Amounts due from clients | 73,713                     | 19,856           | 19,651        | 205        | 53,857                                 |
| <b>Total</b>             | <b>73,713</b>              | <b>19,856</b>    | <b>19,651</b> | <b>205</b> | <b>53,857</b>                          |

The table provides an analysis by type of collateral that the Bank considers when calculating loss allowances. The above valuation of collateral received represents the value of the collateral received or the carrying amount of the loan, if lower.

The collateral guidelines and the Bank's overall collateral policy did not change significantly during the reporting period, and there was no significant change in the overall quality of collateral received compared with the previous period.

## 4.5 Intangible Fixed Assets

### Cost

| CZK million            | Software and other intangible assets |
|------------------------|--------------------------------------|
| As at 1 January 2024   | 629                                  |
| Additions              | 15                                   |
| As at 31 December 2024 | 644                                  |
| Additions              | 15                                   |
| As at 31 December 2025 | 659                                  |

### Accumulated amortisation

| CZK million            | Software and other intangible assets |
|------------------------|--------------------------------------|
| As at 1 January 2024   | (561)                                |
| Additions              | (18)                                 |
| As at 31 December 2024 | (579)                                |
| Additions              | (18)                                 |
| As at 31 December 2025 | (597)                                |

### Net book value

| CZK million            | Software and other intangible assets |
|------------------------|--------------------------------------|
| As at 31 December 2024 | 65                                   |
| As at 31 December 2025 | 62                                   |

## 4.6 Tangible Fixed Assets

### Cost

| CZK million                    | Plant, equipment and other | Right-of-use asset | Total |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------|-------|
| As at 1 January 2024           | 45                         | 64                 | 109   |
| Additions                      | 0                          | 6                  | 6     |
| Disposals                      | (3)                        | 0                  | (3)   |
| As at 31 December 2024         | 42                         | 70                 | 112   |
| Additions                      | 3                          | 2                  | 5     |
| Disposals                      | (4)                        | 0                  | (4)   |
| Balance as at 31 December 2024 | 41                         | 72                 | 113   |

### Accumulated depreciation

| CZK million                    | Plant, equipment and other | Right-of-use asset | Total |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------|-------|
| As at 1 January 2024           | (31)                       | (16)               | (47)  |
| Disposals                      | 3                          | (11)               | (8)   |
| As at 31 December 2024         | 28                         | 27                 | (55)  |
| Additions                      | (4)                        | (11)               | (15)  |
| Disposals                      | 3                          | 0                  | 3     |
| Balance as at 31 December 2024 | (29)                       | (38)               | (67)  |

### Net book value

| CZK million                    | Plant, equipment and other | Right-of-use asset | Total |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------|-------|
| As at 31 December 2024         | 14                         | 43                 | 57    |
| Balance as at 31 December 2025 | 12                         | 34                 | 46    |

As at 31 December 2025, the right-of-use asset of CZK 34 million (2024: CZK 43 million) comprised office leases of CZK 32 million (2024: CZK 42 million) and vehicle leases of CZK 2 million (2024: CZK 1 million).

## 4.7 Leases

During the reporting period, the Bank recognised the leases of office premises and vehicles in accordance with IFRS 16.

### Maturity Analysis of Lease Liabilities

| CZK million   | 2025           |                | 2024           |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               | Nominal values | Present values | Nominal values | Present values |
| Within 1 year | 13             | 12             | 15             | 12             |
| 1–5 years     | 26             | 24             | 44             | 33             |
| <b>Total</b>  | <b>39</b>      | <b>36</b>      | <b>59</b>      | <b>45</b>      |

During 2025, interest expense on lease liabilities of CZK 2 million was recognised (2024: CZK 3 million). In 2025, expenses of CZK 1 million (2024: CZK 1 million) relating to short-term leases recognised under the IFRS 16 short-term lease exemption were recorded. Total cash outflow for leases in 2025 amounted to CZK 14 million (2024: CZK 11 million). The Bank has no lease commitments that would give rise to future cash outflows not reflected in the measurement of lease liabilities as at 31 December 2025 and 2024.

#### 4.8 Other Assets

| CZK million   | 2025      | 2024      |
|---|-----------|-----------|
| Receivables from other debtors (including advance payments) | 3         | 2         |
| Deferred tax asset  | 0         | 94        |
| Income tax – due  | 30        | 0         |
| <b>Total</b>  | <b>33</b> | <b>96</b> |

Receivables from other debtors primarily consist of advances paid to third parties.

#### 4.9 Amounts Owed to Banks

| CZK million                    | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Time deposits with other banks | 17,220        | 13,074        |
| <b>Total</b>                   | <b>17,220</b> | <b>13,074</b> |

Amounts owed to banks represent medium-term and long-term term deposits (2024: short-term and medium-term term deposits).

#### 4.10 Amounts Owed to Clients

| CZK million                      | 2025          | 2024          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Construction savings deposits    | 55,464        | 57,373        |
| Deposits from state institutions | 624           | 102           |
| <b>Total</b>                     | <b>56,088</b> | <b>57,475</b> |

The line item “Deposits from state institutions” comprises loans received from the State Environmental Fund of the Czech Republic (SFŽP), funded from the Modernisation Fund and its HOUSEnerg programme. These loans are provided at a zero-interest rate. The same conditions apply to all participating banks involved in the HOUSEnerg programme call. Loans provided by government institutions represent financial support intended to co-finance specific projects, such as the sustainable renovation of older properties, and are used to co-finance specific client loans under the Bank’s “Oprav dům po babičce” programme. The maximum APR for these loans was fixed at 3.05 % throughout 2025 (2024: 3.5 %) for all participating banks.

On initial recognition, the loan received is measured at fair value determined using a market interest rate. The difference between the fair value of the loan at initial recognition and its nominal value is recognised as a government grant in accordance with IAS 20 Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance and is presented within “Interest expense and similar expenses”. The government grant liability is recognised in the balance sheet under “Other liabilities” and is subsequently amortised through profit or loss, offsetting interest expense calculated using the market rate as of the date the loan was received.

In 2025 and 2024, the Bank received zero-interest loans from the SFŽP under a bilateral agreement. In 2025, the Bank had a total of 18 interest-free loans (2024: 8) from the SFŽP. The nominal amount of loans received in 2025 was CZK 894 million (2024: CZK 144 million); the fair value was CZK 624 million (2024: CZK 102 million); and the value of the government grant was CZK 270 million (2024: CZK 42 million).

#### 4.11 Other Liabilities

| CZK million                   | 2025       | 2024       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Other amounts owed to clients | 1          | 1          |
| Finance lease liabilities     | 36         | 45         |
| Estimated payables            | 193        | 194        |
| Various creditors             | 74         | 71         |
| Due to state                  | 145        | 141        |
| Government grants             | 270        | 42         |
| Deferred tax liability        | 2          | 37         |
| Other                         | 6          | 7          |
| <b>Total</b>                  | <b>727</b> | <b>538</b> |

Estimated payables consist of uninvoiced supplies and services, payroll expenses, related social security and health insurance contributions, and accruals of deposit fees.

Amounts Due to state primarily represent liabilities arising from the taxation of interest on building-savings deposits and the taxation of interest on government support.

Other liabilities include unpaid inheritance shares and payments to non-activated client accounts amounting to CZK 2 million (2024: CZK 2 million).

Other amounts owed to clients primarily represent obligations from terminated building-savings contracts for a period of 3 years (formerly 10 years until 2023). After this period, the liabilities are cancelled and recognised as extraordinary income. Due to this methodological change, CZK 56 million of liabilities was recognised as extraordinary income in 2024 on a one-off basis.

As at 31 December 2025 and 2024, the Bank had no overdue liabilities to tax authorities, social security institutions, or health insurance companies.

#### 4.12 Provisions

| CZK million   | 2025      | 2024      |
|---|-----------|-----------|
| Provisions for loan commitments                       | 6         | 8         |
| Provisions for statute-barred amounts owed to clients | 16        | 21        |
| <b>Total</b>  | <b>22</b> | <b>21</b> |

The Bank recognises liabilities arising from terminated building-savings contracts for 3 years, after which the liabilities are cancelled and recognised in other income. Due to a historical obligation to return expired (statute-barred) liabilities, the Bank created a provision of CZK 21 million in 2024. In 2025, the Bank recognised utilisation of the provision amounting to CZK 3 million and released CZK 2 million to the statement of profit or loss.

**Movement in loss allowances for expected credit losses on loan commitments**

| CZK million  |              | Additions | Derecognition | Transfers between stages | Net changes due to change in credit risk |               |
|--------------|--------------|-----------|---------------|--------------------------|--|---------------|
|              | January 2025 |           |               |                          |  | December 2025 |
| Stage 1      | 5            | 23        | (15)          | (6)                      | (3)                                      | 4             |
| Stage 2      | 3            | 0         | (3)           | 1                        | 1  | 2             |
| Stage 3      | 0            | 0         | (1)           | 1                        | 0  | 0             |
| <b>Total</b> | <b>8</b>     | <b>23</b> | <b>(19)</b>   | <b>(4)</b>               | <b>(2)</b>                               | <b>6</b>      |
|              | January 2024 |           |               |                          |  | December 2024 |
| Stage 1      | 9            | 16        | (9)           | (27)                     | 16                                       | 5             |
| Stage 2      | 7            | 0         | (4)           | 5                        | (5)                                      | 3             |
| Stage 3      | (1)          | 0         | (4)           | 0                        | 5  | 0             |
| <b>Total</b> | <b>15</b>    | <b>16</b> | <b>(17)</b>   | <b>(22)</b>              | <b>16</b>                                | <b>8</b>      |

**4.13 Equity**

Details of equity are presented in the Note "Statement of Changes in Equity".

| CZK million   | 2025         | 2024         |
|---|--------------|--------------|
| Share capital   | 750          | 750          |
| Statutory reserve fund  | 490          | 490          |
| Funds created from profit   | 0            | 6            |
| Capital funds   | 4,100        | 4,100        |
| Retained earnings   | 3,062        | 3,046        |
| Profit for the current year                                       | 1,068        | 916          |
| Valuation gains/(losses) from assets (net of deferred tax impact) | 0            | (79)         |
| <b>Total</b>  | <b>9,470</b> | <b>9,229</b> |

The Bank's share capital (registered, subscribed, and paid-up) is presented as at the reporting date in the amount recorded in the Commercial Register. As at 31 December 2025 and 2024, the share capital consists of 5,000 shares. The shares are not publicly tradable.

**Profit distribution**

The Bank's profit for the financial year ended 31 December 2025 amounts to CZK 1,068 million after tax (2024: CZK 916 million). The Bank's Board of Directors proposes the payment of a dividend from the after-tax profit for 2025 in the amount of CZK 1 billion. The proposal to distribute the 2025 profit is subject to approval by the sole shareholder.

In 2025, the Bank's sole shareholder approved the distribution of profit in the total amount of CZK 916 million as follows: a dividend payment of CZK 900 million, an allocation of CZK 3 million to other funds from profit, and the transfer of the remaining profit of CZK 13 million to retained earnings.

**Other funds from profit**

Subsequently, in 2025, the Bank closed the other funds from profit and transferred their balances of CZK 6 million to retained earnings.

#### 4.14 Analysis of Remaining Maturity

The breakdown of the Bank's assets and liabilities based on expected residual maturity as at 31 December 2025 and 2024 was as follows:

| CZK million                                 | Within 1 month | 1 month to 3 months | 3 months to 1 year | 1 to 5 years  | Over 5 years  | NNot specified | Total         |
|---|----------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>2025</b>                                 |                |                     |                    |               |               |                |               |
| Cash in hand and balances with central bank | 2,834          | 0                   | 0                  | 0             | 0             | 0              | 2,834         |
| Amounts due from Banks                      | 0              | 0                   | 29                 | 0             | 0             | 0              | 29            |
| Securities at FVOCI                         | 0              | 0                   | 0                  | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Securities at AC                            | 0              | 0                   | 2008               | 617           | 0             | 0              | 2,625         |
| Amounts due from clients                    | 177            | 8                   | 114                | 2,969         | 74,584        | 0              | 77,852        |
| Other assets                                | 3              | 0                   | 0                  | 0             | 0             | 184            | 187           |
| <b>Total assets</b>                         | <b>3,014</b>   | <b>8</b>            | <b>2,151</b>       | <b>3,586</b>  | <b>74,584</b> | <b>184</b>     | <b>83,527</b> |
| Amounts owed to Banks                       | 0              | 0                   | 9,511              | 5,120         | 2,589         | 0              | 17,220        |
| Amounts owed to clients                     | 1,139          | 22,234              | 3,460              | 22,827        | 6,428         | 0              | 56,088        |
| Other liabilities, provisions and equity    | 73             | 14                  | 16                 | 41            | 40            | 10,035         | 10,219        |
| <b>Total liabilities</b>                    | <b>1,212</b>   | <b>22,248</b>       | <b>12,987</b>      | <b>27,988</b> | <b>9,057</b>  | <b>10,035</b>  | <b>83,527</b> |
| Net balance sheet position                  | 1,802          | (22,240)            | (10,836)           | (24,402)      | 65,527        | (9,851)        | 0             |
| Cumulative net balance sheet position       | 1,802          | (20,438)            | (31,274)           | (55,676)      | 9,851         | 0              | 0             |
| <b>2024</b>                                 |                |                     |                    |               |               |                |               |
| Cash in hand and balances with central bank | 1,047          | 0                   | 0                  | 0             | 0             | 0              | 1,047         |
| Amounts due from Banks                      | 0              | 0                   | 2,536              | 0             | 0             | 0              | 2,536         |
| Securities at FVOCI                         | 0              | 0                   | 0                  | 965           | 129           | 0              | 1,094         |
| Securities at AC                            | 0              | 0                   | 0                  | 2,624         | 0             | 0              | 2,624         |
| Amounts due from clients                    | 152            | 7                   | 125                | 3,011         | 69,495        | 0              | 72,790        |
| Other assets                                | 3              | 0                   | 0                  | 0             | 0             | 251            | 254           |
| <b>Total assets</b>                         | <b>1,202</b>   | <b>7</b>            | <b>2,661</b>       | <b>6,600</b>  | <b>69,624</b> | <b>251</b>     | <b>80,345</b> |
| Amounts owed to Banks                       | 781            | 0                   | 1,754              | 0             | 10,539        | 0              | 13,074        |
| Amounts owed to clients                     | 851            | 22,325              | 9,121              | 20,171        | 5,064         | 0              | 57,475        |

| CZK million                              | Within 1 month | 1 month to 3 months | 3 months to 1 year | 1 to 5 years  | Over 5 years  | NNot specified | Total         |
|--|----------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>2024</b>                              |                |                     |                    |               |               |                |               |
| Other liabilities, provisions and equity | 115            | 13                  | 11                 | 20            | 25            | 9,555          | 9,739         |
| <b>Total liabilities</b>                 | <b>1,747</b>   | <b>22,338</b>       | <b>10,886</b>      | <b>20,191</b> | <b>15,628</b> | <b>9,555</b>   | <b>80,345</b> |
| Net balance sheet position               | (545)          | (22,331)            | (8,225)            | (13,591)      | 53,996        | (9,304)        | 0             |
| Cumulative net balance sheet position    | (545)          | (22,876)            | (31,101)           | (44,692)      | 9,304         | 0              | 0             |

The residual maturity represents the period from the reporting date (the date the statement is prepared) to the contractually agreed maturity date (generally the due date). The total amount of loans and receivables from clients is allocated to time bucket based on their residual maturity and does not reflect their gradual repayment.

Other assets with unspecified maturity consist mainly of tangible fixed assets and intangible assets. Other liabilities due within one year comprise trade payables and employee-related liabilities. The line 'Other liabilities, provisions and equity' includes other liabilities, provisions, share capital, reserve funds and other funds from profit, capital funds, valuation differences, retained earnings from previous periods and profit for the financial year.

#### 4.15 Off-Balance Sheet Assets and Liabilities

##### Off-balance sheet assets

| CZK million             | 2025         | 2024         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Loan commitments given  | 4,398        | 3,034        |
| Receivables written off | 321          | 359          |
| <b>Total</b>            | <b>4,719</b> | <b>3,393</b> |

Loan commitments represent unused portions of credit lines granted to clients. The credit risk associated with loan commitments represents a potential loss for the Bank. The probable amount of loss is lower than the unused portion of the commitments, as most commitments are subject to the client meeting certain creditworthiness criteria. Loan commitments granted are monitored by the Bank at the level of individual products, since different products (also due to their varying maturities) carry different levels of credit risk. The total contractual amount of granted loan commitments does not necessarily represent future cash requirements, because these financial instruments may be cancelled without being drawn.

Information on the movement in loss allowances for loan commitments is presented in Note 4.12, Provisions, in the table 'Movement in loss allowances for expected credit losses on loan commitments'.

##### Off-balance sheet liabilities

| CZK million                               | 2025          | 2024          |
|---|---------------|---------------|
| Received commitments                      | 214           | 0             |
| Received pledges – real estate collateral | 18,098        | 19,435        |
| Received pledges – cash collateral        | 269           | 232           |
| Received collaterals                      | 0             | 2,486         |
| <b>Total</b>                              | <b>18,581</b> | <b>22,153</b> |

#### 4.16 Interest Income and Similar Income

| CZK million  | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| Income from amounts due from clients                 | 3,500        | 3,100        |
| Income from amounts due from Banks                   | 26           | 86           |
| Income from the amortisation of the government grant | 12           | 0            |
| Income from securities                               | 52           | 70           |
| <b>Total</b>   | <b>3,590</b> | <b>3,256</b> |

Interest income calculated using the EIR method amounted to CZK 3,578 million (2024: CZK 3,256 million).

The realised income arises from business relationships, 98.7 % of which are entered into with residents of the Czech Republic (2024: 95.2 %).

#### 4.17 Interest Expense and Similar Expense

| CZK million   | 2025         | 2024         |
|---|--------------|--------------|
| Interest on amounts owed to clients                 | 1,224        | 1,125        |
| Day 1 loss  | 10           | 0            |
| Interest on amounts owed to banks                   | 511          | 489          |
| Interest on finance lease                           | 2            | 3            |
| Interest on amounts owed to government institutions | 12           | 0            |
| <b>Total</b>  | <b>1,759</b> | <b>1,617</b> |

The realised expense arises from business relationships, 99.9 % of which are entered into with residents of the Czech Republic (2024: 99.5 %).

#### 4.18 Fee and Commission Income

| CZK million            | 2025       | 2024       |
|------------------------|------------|------------|
| Provision of loans     | 134        | 178        |
| Acceptance of deposits | 194        | 206        |
| <b>Total</b>           | <b>328</b> | <b>384</b> |

#### 4.19 Fee and Commission Expense

| CZK million                                  | 2025      | 2024       |
|--|-----------|------------|
| Provision of loans                           | 16        | 9          |
| Conclusion of construction savings contracts | 0         | 1          |
| Other fees                                   | 53        | 107        |
| <b>Total</b>                                 | <b>69</b> | <b>117</b> |

Other fees consist mainly of cost-related commissions associated with product administration, fees and commissions from transactions with other banks, fees from securities transactions, central depository fees, issuer register statement fees, and expenses related to other banking operations.

#### 4.20 Net Gain or Loss on Financial Operations

The loss from financial operations of CZK 79 million (2024: CZK 0 million) represents the cumulative changes in the fair value of debt securities measured at fair value through other comprehensive income that were reclassified from equity upon the sale of the securities.

#### 4.21 Other Operating Income

| CZK million  | 2025      | 2024      |
|--|-----------|-----------|
| Revenue from sales of tangible and intangible fixed assets | 2         | 2         |
| Reimbursed court fees                                      | 9         | 8         |
| Other operating income                                     | 6         | 61        |
| <b>Total</b>   | <b>17</b> | <b>71</b> |

In 2024, the Bank recognised extraordinary income of CZK 56 million from the cancellation of liabilities related to terminated construction savings accounts that had been closed for more than three years.

#### 4.22 Other Operating Expenses

| CZK million   | 2025      | 2024      |
|---|-----------|-----------|
| Contribution to the Deposit Insurance Fund                  | 24        | 19        |
| Residual value of sold tangible and intangible fixed assets | 1         | 0         |
| Other operating expenses                                    | 14        | 12        |
| <b>Total</b>  | <b>39</b> | <b>31</b> |

#### 4.23 Administrative Expenses

| CZK million   | 2025       | 2024       |
|---|------------|------------|
| <b>Staff costs</b>  | <b>237</b> | <b>238</b> |
| Wages and salaries (excluding the salaries and bonuses of the members of the Board of Directors, Supervisory Board and the Audit Committee) | 156        | 156        |
| Social expenses and health insurance  | 55         | 56         |
| Compensation of the members of the Board of Directors, Supervisory Board and the Audit Committee  | 13         | 13         |
| Other personnel expenses  | 13         | 13         |
| <b>Other administrative expenses</b>  | <b>289</b> | <b>246</b> |
| Costs of audit, legal and tax advisory services   | 8          | 6          |
| Other   | 281        | 240        |
| <b>Total</b>  | <b>526</b> | <b>484</b> |

Other administrative expenses consist mainly of advertising costs, postage, outsourcing, software maintenance and support services, and court fees.

In 2025 and 2024, the Bank participated in the Erste Group employee share programme, under which each employee, subject to certain conditions and depending on their length of employment, becomes entitled to a specific number of Erste Group Bank AG shares. In this context, the Bank recognised an accrual for payroll expenses, including the related social insurance impact, in the amount of CZK 1 million (2024: CZK 1 million), with the corresponding entry recorded in accrued liabilities.

In addition to the statutory audit, the statutory auditor and its network provided the following non-audit service in 2025: Verification of the management and control system in the area of anti-money laundering and counter-terrorist financing (for the Czech National Bank) – this service was provided by PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

Other transactions with the Bank's management are described in Note 4.27 Related-party transactions.

### Number of Employees

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Average number of employees              | 159  | 165  |
| Number of the Supervisory Board members  | 5    | 5    |
| Number of the Board of Directors members | 4    | 4    |
| Number of the Audit Committee members    | 3    | 3    |

### 4.24 Gains and Losses from Impairment and Derecognition of Financial Instruments

| CZK million   | 2025        | 2024         |
|---|-------------|--------------|
| Net creation/release of loss allowances for receivables | (40)        | (239)        |
| Write-off of amounts due from clients                   | (45)        | (24)         |
| Income from written-off amounts due from clients        | 24          | 26           |
| Losses on assigned amounts due from clients             | (17)        | (13)         |
| <b>Impairment of financial instruments</b>              | <b>(78)</b> | <b>(250)</b> |

The creation, utilisation, and release of loss allowances are recognised at the level of each individual loan receivable. Loss allowances for individual financial instruments are included in the Notes above.

### 4.25 Taxation

The total income tax expense recognised in the income statement was as follows:

| CZK million  | 2025       | 2024       |
|--------------|------------|------------|
| Current tax  | 216        | 274        |
| Deferred tax | 75         | (26)       |
| <b>Total</b> | <b>291</b> | <b>248</b> |

### Income Tax from Ordinary Activities

The table below sets out adjustments to the profit on ordinary activities before tax to arrive at the income tax base:

| CZK million  | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Profit before tax</b>                             | <b>1,359</b> | <b>1,164</b> |
| Non-deductible expenses                              | 65           | 568          |
| Income not subject to taxation                       | (391)        | (423)        |
| <b>Tax base</b>                                      | <b>1,033</b> | <b>1,309</b> |
| Current tax for the reporting period (tax rate 21 %) | 217          | 274          |
| Adjustment of current tax for prior periods          | (1)          | 0            |
| <b>Total current tax</b>                             | <b>216</b>   | <b>274</b>   |

**Deferred tax**

Change in deferred tax assets and liabilities:

| CZK million   | 2025       | 2024      |
|---|------------|-----------|
| <b>Balance as at the beginning of the year</b>        | <b>94</b>  | <b>69</b> |
| Change in deferred tax – recognised in equity         | (21)       | 0         |
| Change in deferred tax – recognised in profit or loss | (75)       | 25        |
| <b>Year-end balance</b>                               | <b>(2)</b> | <b>94</b> |

Deferred tax assets and liabilities relate to the following items:

| CZK million  | 2025        | 2024        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Deferred tax assets</b>   |             |             |
| Provisions not deductible for tax purposes and allowances for amounts due from clients | 17          | 370         |
| Revaluation of FVOCI securities to equity  | 0           | 100         |
| Other temporary differences – estimated receivables                                    | 26          | 32          |
| <b>Total</b>   | <b>43</b>   | <b>502</b>  |
| <b>Deferred tax liabilities</b>  |             |             |
| Tangible and intangible fixed assets   | (52)        | (55)        |
| <b>Total</b>   | <b>(52)</b> | <b>(55)</b> |
| <b>Total net balance of temporary differences</b>                                      | <b>(9)</b>  | <b>447</b>  |
| Tax rate   | 21 %        | 21 %        |
| <b>Deferred tax</b>  | <b>(2)</b>  | <b>94</b>   |

The deferred tax liability is included within other liabilities (see section 4.11 Other liabilities).

**4.26 Fair Value of Financial Instruments**

Classification of financial instruments measured at fair value according to the levels of the fair value hierarchy

| CZK million                 | 2025     |          |          |          | 2024         |          |          |              |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|--------------|----------|----------|--------------|
|                             | Stage 1  | Stage 2  | Stage 3  | Total    | Stage 1      | Stage 2  | Stage 3  | Total        |
| <b>Assets at fair value</b> |          |          |          |          |              |          |          |              |
| Debt securities at FVOCI    | 0        | 0        | 0        | 0        | 1,094        | 0        | 0        | 1,094        |
| <b>Total assets</b>         | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1,094</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1,094</b> |

**Fair Value Financial Instruments that Are not Measured at Fair Value**

The fair values analysed by the level of the fair value hierarchy and the carrying amounts of assets that are not measured at fair value are as follows:

| CZK million                                 | Carrying amount | Fair value | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|-----------------|------------|---------|---------|---------|
| <b>2025</b>                                 |                 |            |         |         |         |
| <b>Assets</b>                               |                 |            |         |         |         |
| Cash and deposits with central banks        | 2,834           | 2,834      | 0       | 0       | 0       |
| Amounts due from banks                      | 29              | 29         | 0       | 0       | 0       |
| Amounts due from clients                    | 77,852          | 73,946     | 0       | 0       | 73,946  |
| Debt securities in AC                       | 2,625           | 2,576      | 2,576   | 0       | 0       |
| <b>Liabilities</b>                          |                 |            |         |         |         |
| Amounts owed to banks                       | 17,220          | 16,963     | 0       | 0       | 16,963  |
| Amounts owed to clients                     | 56,088          | 56,458     | 0       | 0       | 56,458  |
| <b>Financial guarantees and commitments</b> |                 |            |         |         |         |
| Irrevocable commitments                     | N/A             | 83         | 0       | 0       | 83      |
| <b>2024</b>                                 |                 |            |         |         |         |
| <b>Assets</b>                               |                 |            |         |         |         |
| Cash and deposits with central banks        | 1,047           | 1,047      | 0       | 0       | 0       |
| Amounts due from banks                      | 2,512           | 2,512      | 0       | 0       | 0       |
| Amounts due from clients                    | 72,790          | 71,291     | 0       | 0       | 71,291  |
| Debt securities in AC                       | 2,624           | 2,515      | 2,515   | 0       | 0       |
| <b>Liabilities</b>                          |                 |            |         |         |         |
| Amounts owed to banks                       | 13,074          | 13,501     | 0       | 0       | 13,501  |
| Amounts owed to clients                     | 57,475          | 51,687     | 0       | 0       | 51,687  |
| <b>Financial guarantees and commitments</b> |                 |            |         |         |         |
| Irrevocable commitments                     | N/A             | 102        | 0       | 0       | 102     |

**4.27 Related Party Transactions**

The Bank is part of a business group in which legal relationships exist between the Bank and the controlling entity, and between the Bank and the entities controlled by the same controlling entity, these being: Česká spořitelna, a.s. and Procurement Services CZ, s.r.o.

Under standard terms and conditions, the Bank concluded transactions with members of its bodies. These transactions represent building-savings deposits in the aggregate amount of CZK 0.3 million (2024: CZK 0.4 million) and loans in the amount of CZK 1.4 million (2024: CZK 1.4 million). Interest rates charged to related parties are in line with standard commercial rates. No other borrowings, advance payments, loans, collateral, or any other performance were provided to statutory representatives as at 31 December 2025 and 31 December 2024.

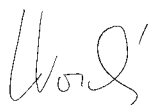
Set out below is an overview of balances and transactions with related entities as at the year-end date:

| CZK million | Česká spořitelna, a.s.       |                                 | Procurement Services CZ, s.r.o. |                                 |
|-------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|             | Česká spořitelna, a.s.       | Procurement Services CZ, s.r.o. | Česká spořitelna, a.s.          | Procurement Services CZ, s.r.o. |
|             | 2025                         |                                 | 2024                            |                                 |
| Receivables | 99                           | 0                               | 96                              | 0                               |
| Payables    | 17,345                       | 0                               | 13,178                          | 0                               |
|             | 1 January – 31 December 2025 |                                 | 1 January – 31 December 2024    |                                 |
| Income      | 3                            | 0                               | 1                               | 0                               |
| Expenses    | 703                          | 1                               | 646                             | 1                               |

#### 4.28 Significant Post-Balance Sheet Events

Between 31 December 2025 and the date of preparation of the financial statements, no subsequent events occurred that would have a material effect on the financial statements.

Prepared on 13 March 2026.



Ing. Libor Vošický  
předseda představenstva



Mgr. Michal Němec  
Člen představenstva

# Report on relations between related parties

Pursuant to Section 82 of Act No. 90/2012 Coll., on Business Corporations, for the accounting period from 1 January 2025 to 31 December 2025

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., with its registered office at Antala Staška 1292/32, Krč, 140 00 Praha 4, Business Registration Number (IČ): 60197609, entered in the Commercial Register, Section B, File 2616, maintained by the Municipal Court in Prague ("Stavební spořitelna České Spořitelny" or the "Report Issuer"), is part of the Česká spořitelna, a.s. and Erste Group Bank AG business group, in which the following relations exist between the Report Issuer and the controlling party and between the Report Issuer and other parties controlled by the same controlling party (the "related parties").

This Report on Relations between the parties listed below has been prepared in compliance with the provisions of Section 82 of Act No. 90/2012 Coll., on Business Corporations, as amended, for the year 2025 (the "fiscal year"). During the fiscal year, the contracts stated below were in place, and the following legal acts and other factual measures were adopted or effected between the Report Issuer and the parties mentioned below:

## A. Controlling party

| Company name           | Address                                       | Relation to the company      |
|------------------------|---|------------------------------|
| Erste Group Bank AG    | Am Belvedere 1, Vienna, Austria               | indirectly controlling party |
| Česká spořitelna, a.s. | Prague 4, Olbrachtova 1929/62, Czech Republic | directly controlling party   |

## B. Related parties

| Company name                                 | Address   | Relation to the company           |
|--|---|-----------------------------------|
| Procurement Services CZ, s.r.o.              | Praha 4 – Krč, Budějovická 1912/64b, Postal Code 140 00 | related party (other)             |
| Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Praha 4, Poláčkova 1976/2, Postal Code 140 21           | related party (fellow subsidiary) |

## C. Stavební spořitelna České spořitelny

The Report Issuer is a subsidiary of Česká spořitelna, a.s. ("Česká spořitelna"). Česká spořitelna is a member of the Erste Group, where the ultimate holding company of the concern is Erste Group Bank AG. Česká spořitelna's financial group (FSČS) is a business grouping of legal entities in which Česká spořitelna is the controlling party and other group members are the controlled parties in the meaning of the respective provisions of Act No. 90/2012 Coll., on Business Corporations. FSČS is a group formed for the purpose of attaining long-term prosperity and stability.

Česká spořitelna is the sole shareholder of Stavební spořitelna České spořitelny, holding 100 % of voting rights. A General Meeting of shareholders is the supreme body of Stavební spořitelna České spořitelny; its powers are exercised by Česká spořitelna as the sole shareholder. Česká spořitelna demonstrates its will by the decisions of the sole shareholder acting in the capacity of the General Meeting. Election of the Supervisory Board as well as Audit Committee members falls within the powers of the General Meeting (sole shareholder). The sole shareholder's position allows Česká spořitelna to have its representatives in the Supervisory Board of Stavební spořitelna České spořitelny. The Supervisory Board of Stavební spořitelna České spořitelny monitors the exercise of powers of the Board of Directors of Stavební spořitelna České spořitelny and business activities of Stavební spořitelna České spořitelny. The Supervisory Board has the authority, among other things, to elect and recall Board of Directors' members and recommend to the Board of Directors candidates to the position of Chairman and Vice-chairman. The Board of Directors of Stavební spořitelna České spořitelny is a statutory body that manages the activities of Stavební spořitelna České spořitelny and acts on its behalf.

The primary business activities of the Report Issuer are the provision of financial services in accordance with Act No. 96/1993 Coll., on Construction Savings and Construction Savings State Support, as amended. The Report Issuer offers its customers a construction savings scheme with state support and legal claim for a construction savings loan, thereby significantly supplementing the services provided by the group. Since 1 June 2016, the service portfolio has included financial brokerage services. On 1 April 2024, the Report Issuer began offering grant consulting services. The Report Issuer closely cooperates not only with Česká spořitelna that is responsible for product sales and supporting activities on contractual grounds, but also with other related parties.

## D. The role of the Report Issuer in the Group

As part of FSČS, Stavební spořitelna České spořitelny is a strategically controlled party in retail banking. The subject of the Report Issuer's business is the provision of financial services in accordance with Act No. 96/1993 Coll., on Construction Savings and Construction Savings State Support, as amended. Stavební spořitelna České spořitelny offers clients a construction saving scheme with state support and a statutory claim for a construction savings loan.

## E. Overview of acts

In the accounting period, at the instigation of the controlling party or other related parties, the following actions were carried out regarding assets that exceed 10 % of the controlled party's equity determined according to the financial statements for the accounting period of 2024, i.e. the amount of CZK 923 million: the receipt of short-term and medium-term deposits from Česká spořitelna in the amount of CZK 7,090 million, and the provision of demand deposits to Česká spořitelna in the amount of CZK 12,578 million.

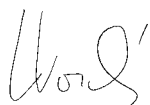
## F. Advantages and disadvantages resulting from related party relations

The Report Issuer's membership in FSČS allows it to benefit from considerable synergies resulting from experience, knowledge of the environment, and the systems used or know-how shared with the parent company and other financial group members. Cooperation on projects enables the use of economies of scale or unification of systems, centralisation of support activities, benefits associated with the use of available capacity resources (personnel, technical, material) in business and support activities, and especially the full use of Česká spořitelna as a sales network. There are no risks from the group's relationships for the Report Issuer.

## G. Conclusion

With regard to the legal relations between the Report Issuer and the related parties we have reviewed, it is clear that the Report Issuer incurred no detriment as a result of contractual arrangements, other legal acts or other measures implemented, made or adopted by the Report Issuer during the 2025 fiscal year in the interest or at the initiative of individual related parties.

In Prague on 13 March 2026



Ing. Libor Vošický  
Chairman of the Board of Directors



Mgr. Michal Němec  
Member of the Board of Directors

## Appendix to the Report on Relations

## 1. Performances received by the Report Issuer under the following contracts:

| Contract name  | Counterparty     | Performance received  | Counter-performance | Detriment if any |
|--|------------------|---|---------------------|------------------|
| Agreement on processing of personal data                                   | Česká spořitelna | Processing of personal data   | Payment             | None             |
| Agreement on the protection of confidential information                    | Česká spořitelna | Protection of confidential information  | Cooperation         | None             |
| Service contract   | Česká spořitelna | Service contract for the LIC application  | Payment             | None             |
| Outsourcing agreement for internal audit performance                       | Česká spořitelna | Outsourcing Agreement on the performance of internal audit in Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. Concluded in relation to Art. 5. 1. 1 of part III of Holding Standard No. 9 Management and control system and internal audit of Česká spořitelna Group.                                  | Payment             | None             |
| Contract for commercial representation (including amendments)              | Česká spořitelna | Activities aimed at entering into construction savings scheme contracts   | Commission          | None             |
| Agreement on cooperation in IT   | Česká spořitelna | Mutual cooperation in IT  | Cooperation         | None             |
| Agreement on the sublease of office space and two parking lots             | Česká spořitelna | Lease of office space and parking lots in the Trianon building  | Payment             | None             |
| Contract for the sublease of premises used for business                    | Česká spořitelna | Contract for the sublease of premises used for business   | Payment             | None             |
| Contract for data transfer to DWH (including amendments)                   | Česká spořitelna | Stipulation of contractual rights and obligations related to risk data and the Company's data transferring and handling   | Cooperation         | None             |
| Contract for the provision of IP telephony services (including amendments) | Česká spořitelna | Provision of IP telephony services for the operation of telephone services and infrastructure   | Payment             | None             |
| Contract for cooperation (including amendments)                            | Česká spořitelna | Cooperation in running the Sporoservis center application aimed at supporting credit trading approval process   | Payment             | None             |
| Cooperation agreement – tripartite agreement (including amendments)        | Česká spořitelna | Regulation of cooperation – Confirmation of Obligations of Kooperativa as the Insurer in favour of ČS or SSČS; in the event of an insurance claim from property insurance, Kooperativa will pay ČS or SSČS an insurance benefit exceeding the amount stated in the collateral assignment document | Payment             | None             |

| Contract name  | Counterparty     | Performance received  | Counter-performance | Detriment if any |
|--|------------------|---|---------------------|------------------|
| Contract for the agency of payments  | Česká spořitelna | Agency of payments that SSČS pays out to beneficiaries (processing of the list, agency of payment of the respective tranche at ČS branches, processing of the list after payment termination, pay-back of unpaid funds to the SSČS account) | Payment             | None             |
| Contract for cooperation in operating the REV module   | Česká spořitelna | Contractual rights and obligations of the parties related to the use of the module for SSČS credit products   | Payment             | None             |
| Contract for cooperation   | Česká spořitelna | Cooperation in the processing of the Company's secured loans  | Payment             | None             |
| Service Level Agreement  | Česká spořitelna | Provision of services – certificates and certification services   | Payment             | None             |
| Contract for terms and conditions of using the Client application service (including amendments) | Česká spořitelna | Determination of terms and conditions for using the Client application service  | Payment             | None             |
| Contract for the provision of filing/archiving services and shredding of product documentation   | Česká spořitelna | Filing/archiving services and shredding of product documentation  | Payment             | None             |
| Commission contract for securities management and trade settlement                               | Česká spořitelna | Maintenance of a securities account, collection of proceeds   | Payment             | None             |
| Agreement for Intranet access  | Česká spořitelna | Employee access to Česká spořitelna's Intranet  | Payment             | None             |
| Data processing contract   | Česká spořitelna | Data processing, printing of forms, personalisation, mail assembly, inserting into envelopes and handing mail over to Česká pošta for posting   | Payment             | None             |
| Contract for cooperation   | Česká spořitelna | Cooperation in data transfer from the XEF templates   | Cooperation         | None             |
| Contract for granting access   | Česká spořitelna | Amendment of terms and conditions to provide access to the Customer File  | Cooperation         | None             |
| Contract granting the right to use a logo  | Česká spořitelna | Assignment of a title to the right to use a logo and company name   | Payment             | None             |
| Contract for cooperation   | Česká spořitelna | Contract for cooperation in operating the Partner 24 system   | Payment             | None             |
| Framework insurance policy   | Česká spořitelna | Reporting of insurance policy, allocation of prices   | Payment             | None             |
| Agreement on sharing IT costs  | Česká spořitelna | Sharing IT costs for data deliveries to Erste Group, provision of data discovery services, and statutory and risk reporting   | Payment             | None             |
| Agreement on the provision of communication services   | Česká spořitelna | External communication  | Payment             | None             |
| Contract for the mediation of the client's participation in the current bond market              | Česká spořitelna | Mediating the client's participation in the current bond market   | Payment             | None             |
| Agreement on securities management   | Česká spořitelna | Securities management and settlement of securities transactions   | Payment             | None             |
| Agreement on the provision of services   | Česká spořitelna | Provision of services of direct banking – Home Banking  | Payment             | None             |

| Contract name   | Counterparty                                 | Performance received  | Counter-performance | Detriment if any |
|---|--|---|---------------------|------------------|
| Cooperation agreement   | Česká spořitelna                             | Provision of internet banking services  | Payment             | None             |
| 4× Contract for current account opening and maintaining   | Česká spořitelna                             | Opening and maintaining a current account   | Payment             | None             |
| Framework agreement for trading in financial markets  | Česká spořitelna                             | Trading in financial markets  | Payment             | None             |
| Agreement to provide a contribution outside the Company's share capital                                   | Česká spořitelna                             | Agreement to provide a contribution outside the Company's share capital   | Payment             | None             |
| Contract for the provision of services in the implementation of the employee share scheme                 | Česká spořitelna                             | Services in the implementation of the employee share scheme   | Payment             | None             |
| Agreement on the provision of IT services   | Česká spořitelna                             | Provision of IT services – dceRA Signer   | Payment             | None             |
| Agreement to grant a contribution outside the Company's share capital                                     | Česká spořitelna                             | Provision of a contribution outside the Company's share capital   | Payment             | None             |
| Agreement on the provision of outsourcing services (including amendments)                                 | Česká spořitelna                             | Outsourcing services provided to ČS   | Payment             | None             |
| Sublicense agreement  | Česká spořitelna                             | Sublicense agreement  | Payment             | None             |
| Consulting agreement  | Česká spořitelna                             | For referring clients interested in grant consulting to the KCP Grant Team from the Buřinka website   | Payment             | None             |
| Contract for cooperation  | Česká spořitelna                             | Agreement on cooperation in the Financial Health programme from the website <a href="http://www.burinka.cz/dotace">www.burinka.cz/dotace</a>  | Payment             | None             |
| Contract for cooperation  | Česká spořitelna                             | Grant with Buřinka service for clients with a Mortgage for the Future   | Payment             | None             |
| Contract for the provision of electronic document transfer services to the electronic banking application | Česká spořitelna                             | Transmission of electronic documents to the electronic banking application  | Payment             | None             |
| Service Agreement (Agreement on the provision of services)  | Procurement Services CZ, s.r.o.              | Provision of services in the area of purchasing and supply  | Payment             | None             |
| Cooperation agreement in the area of supplementary pension insurance with state contribution              | Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Cooperation agreement in the area of supplementary pension insurance with state contribution  | Payment             | None             |
| Marketing support agreement   | Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Based on contract no. 31/2016   | Payment             | None             |
| Dealership agreement  | Česká spořitelna – penzijní společnost, a.s. | Dealership contract – the performance of activities aimed at concluding amendments to contracts on pension insurance and contracts on supplementary pension savings and amendments to these contracts (31/2016) | Payment             | None             |

## 2. Performance provided by the Report Issuer under the following contacts:

| Contract name   | Counterparty     | Performance received  | Counter-performance | Detriment if any |
|---|------------------|---|---------------------|------------------|
| Agreement for granting access of staff of Česká spořitelna, a.s., to the Company's Intranet | Česká spořitelna | Granting access to the Company's Intranet   | Cooperation         | None             |
| Agreement on processing of personal data  | Česká spořitelna | Related to the Outsourcing service contract 39/2017                                       | Cooperation         | None             |
| Share transfer agreement between SSČS and ČS  | Česká spořitelna | Share transfer agreement between SSČS and ČS  | Payment             | None             |
| Contract for the provision of services in the implementation of the employee share scheme   | Česká spořitelna | Contract for the provision of services in the implementation of the employee share scheme | Payment             | None             |

## 3. Summary of transactions and counter-performance

Summary of transactions with related parties as at the balance-sheet date, i.e. for the period 1 January – 31 December 2025:

| CZK million | Česká spořitelna             |      | Procurement Services CZ, s.r.o. |      |
|-------------|------------------------------|------|---------------------------------|------|
|             | 2025                         | 2024 | 2025                            | 2024 |
| Receivables | 99                           | 0    | 96                              | 0    |
| Payables    | 17,345                       | 0    | 13,178                          | 0    |
|             | 1 January – 31 December 2025 |      | 1 January – 31 December 2025    |      |
| Revenues    | 3                            | 0    | 1                               | 0    |
| Expenses    | 703                          | 1    | 646                             | 1    |

## 4. Other relations

In the fiscal year, the Report Issuer paid a dividend to Česká spořitelna in the amount of CZK 900 million.

During the fiscal year, the Report Issuer received short-term and medium-term term deposits from Česká spořitelna and provided Česká spořitelna with demand deposits.

## **Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.**

Antala Staška 1292/32, Krč, 140 00 Praha 4  
IČ/ID No.: 60197609, DIČ/Tax ID No.: CZ60197609

**Telefon / Telephone:** 277 207 207

**E-mail:** burinka@burinka.cz

**Internet:** www.burinka.cz

**Výroční zpráva 2025 / Annual Report 2025**

**Produkce/Production:** Omega Design, s.r.o.

