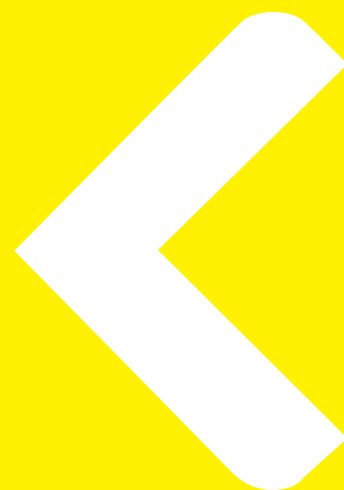


Výroční zpráva

2025



> Obsah

Obsah	1
Přehled klíčových ekonomických ukazatelů.....	3
Akcionář	5
Orgány společnosti a organizační struktura	6
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku.....	9
Zpráva dozorčí rady Raiffeisen stavební spořitelny o činnosti v roce 2025	15
Výrok auditora	16
Finanční část.....	21
Výkaz o úplném výsledku	22
Výkaz o finanční pozici	23
Výkaz změn vlastního kapitálu.....	24
Výkaz o peněžních tocích.....	25
Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2025	26
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.....	76
Údaje o kapitálu	85
Kontaktní údaje.....	87

> Úvodní slovo předsedy představenstva

Raiffeisen stavební spořitelna vstoupila do nové etapy svého rozvoje jako moderní finanční instituce, která úspěšně propojuje stabilitu tradičního modelu stavebního spoření s inovacemi odpovídajícími současným trendům.

Od července 2025 jsem převzal vedení společnosti a navazuji na práci svého předchůdce i celého managementu s jasnou ambicí dále posilovat naše silné stránky, rozvíjet moderní technologie a dlouhodobě zvyšovat hodnotu pro klienty, partnery a akcionáře.

Především chci upřímně poděkovat celému týmu – zaměstnancům, obchodním zástupcům i partnerům – za jejich nasazení, profesionalitu a energii, s níž se každý den starají o naše klienty. Díky jejich práci jsme výrazně zlepšili zákaznickou zkušenost. Spokojenost klientů dosáhla historického maxima a hodnota ukazatele NPS ve výši 21 potvrzuje, že jdeme správným směrem.



Obchodně jsme zaznamenali mimořádný úspěch zejména v oblasti poskytování nových úvěrů na bydlení, kde jsme meziročně zvýšili objem prodeje o 39 %. Celkový objem úvěrů stavební spořitelny vzrostl o 6 %, což potvrzuje naši schopnost růst i v náročném tržním prostředí. Rovněž v oblasti stavebního spoření jsme evidovali vyšší počet nově uzavřených smluv než v předchozím roce.

Významnou součástí naší činnosti byla aktivní spolupráce se Státním fondem životního prostředí a další aktivní zapojení do distribuce prostředků z Modernizačního fondu EU v rámci programových výzev tohoto fondu. V této oblasti jsme uzavřeli více než čtyři tisíce smluv o dotačním poradenství a poskytli subvencované úvěry v objemu 1,4 miliardy Kč, čímž jsme potvrdili roli stavební spořitelny jako efektivního partnera státu při podpoře zvyšování energetické efektivity českého bydlení.

Na straně vkladů jsme zaznamenali mírný pokles celkového objemu, který byl způsoben především ukončením vázací lhůty stavebních spoření sjednaných v mimořádně silném roce 2020. Ke konci roku jsme proto připravili novou nabídku stavebního spoření – jednoduchou, moderní a odpovídající dnešním očekáváním klientů. Věříme, že stavební spoření se opět stane jasnou volbou každé české domácnosti. Subvencované vklady totiž nejen nabízejí atraktivní výnos, ale zároveň umožňují poskytování nízkouročených nezajištěných úvěrů, často využívaných ke zlepšení energetické náročnosti bydlení či pořízení ekologicky šetrných technologií.

Významnou část energie jsme v průběhu roku věnovali také zjednodušování, digitalizaci a automatizaci procesů. Jako integrální součást skupiny Raiffeisen v České republice umožňujeme našim klientům pohodlně sjednávat a obsluhovat produkty v prostředí bankovníctví Raiffeisenbank, které dnes aktivně využívá více než 60 % našich klientů. Nové technologie, včetně prvních AI řešení, vnímáme jako přirozenou součást dalšího rozvoje našich služeb.

Děkuji všem, kteří se na těchto výsledcích podíleli. Společně budujeme moderní, stabilní a odpovědnou stavební spořitelnu, připravenou na budoucnost.

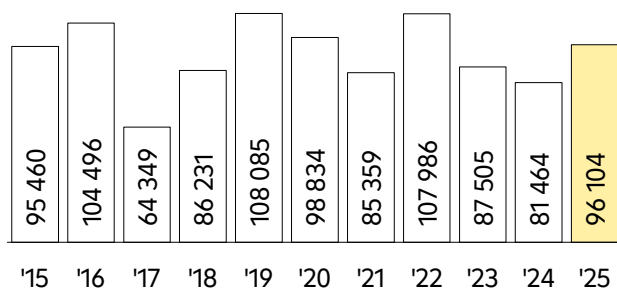
Ondřej Hák

výkonný ředitel a předseda představenstva

➤ Přehled klíčových ekonomických ukazatelů

	Jednotka	2025	2024
Počet nových smluv o stavebním spoření fyzických osob	ks	93 877	75 959
Počet navýšených smluv o stavebním spoření fyzických osob	ks	2 227	5 505
Počet platných smluv o stavebním spoření fyzických osob	ks	512 418	516 385
Počet platných úvěrových smluv fyzických osob	ks	79 478	78 153
Objem nových úvěrů fyzických a právnických osob	mil. Kč	16 695	11 943
Bilanční suma	mil. Kč	85 412	78 705
Závazky vůči klientům	mil. Kč	56 707	58 766
Pohledávky za klienty	mil. Kč	73 149	69 027
Základní kapitál	mil. Kč	650	650
Vlastní kapitál	mil. Kč	7 678	9 064
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	mil. Kč	968	754
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	%	25,93	23,70
ROAA – rentabilita průměrných aktiv	%	1,19	0,95
ROAE – rentabilita průměrného kapitálu Tier 1	%	11,55	9,08
Aktiva na 1 zaměstnance	mil. Kč	1 257	1 109
Správní náklady na 1 zaměstnance	mil. Kč	-7,809	-7,056
Čistý zisk na 1 zaměstnance	mil. Kč	14,235	10,620
Evidenční stav zaměstnanců	počet osob	68	71

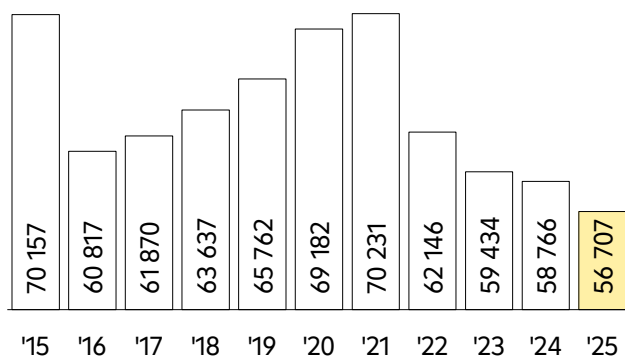
Nové smlouvy o stavebním spoření fyzických osob včetně navýšení (počet)



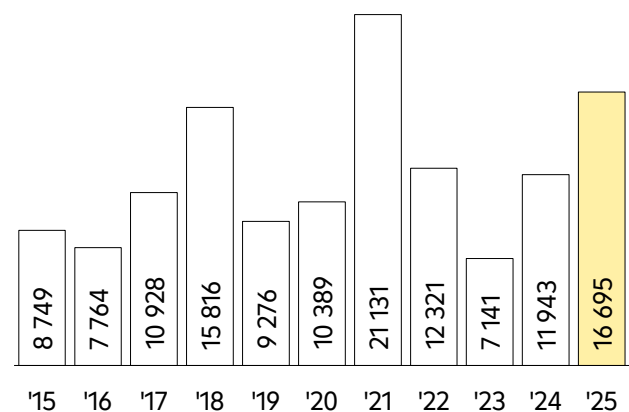
Platné smlouvy o stavebním spoření fyzických osob ke konci roku (počet)



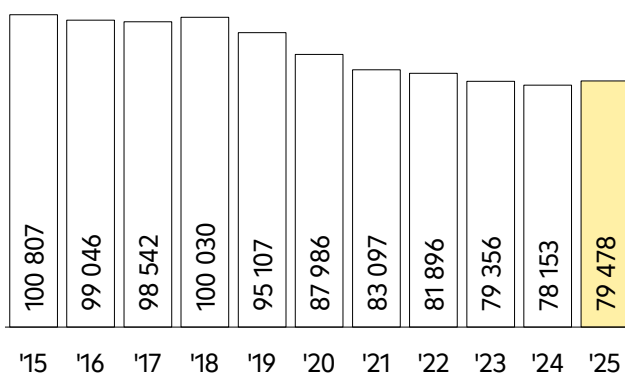
Vklady klientů stavebního spoření ke konci roku (milióny Kč)



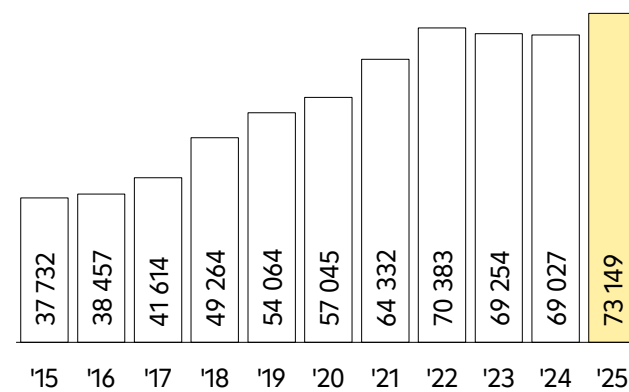
Objem nových úvěrů fyzických a právnických osob (milióny Kč)



Platné úvěrové smlouvy fyzických osob ke konci roku (počet)



Objem úvěrů klientů ke konci roku (milióny Kč)



> Akcionář

Raiffeisenbank a.s.

Raiffeisenbank a.s. je jediným akcionářem Raiffeisen stavební spořitelny a.s., která vlastní 6 500 kusů akcií Raiffeisen stavební spořitelny a.s. Její podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech činí 100 %. Toto majetkové propojení tvoří základ pro rozvoj produktů v oblasti stavebního spoření a úvěrů na bydlení.

Raiffeisenbank působí na českém trhu od roku 1993 a patří mezi pět tzv. systémově významných bankovních institucí v České republice, na které jsou kladeny nejvyšší požadavky na finanční sílu a stabilitu. Banka poskytuje služby více než dvěma milionům klientů v segmentech fyzických osob, podnikatelů, malých a středních podniků i velkých korporací. Nabízí široké portfolio produktů a služeb, zahrnující osobní a podnikatelské účty, úvěrové produkty, spořicí a investiční produkty, platební služby i specializované finanční produkty pro firemní klienty. Klienti mohou své produkty obsluhovat prostřednictvím digitálních kanálů, zejména mobilního a internetového bankovníctví.



Digitalizace představuje klíčový pilíř strategického rozvoje banky. Mobilní aplikace a internetové bankovníctví umožňují klientům spravovat finance jednoduše, bezpečně a intuitivně. Digitální kanály přinášejí širokou škálu funkcí – od běžných platebních operací a správy účtů a karet až po sjednávání produktů online, investice či nástroje určené pro podnikatele. Banka své digitální platformy pravidelně rozvíjí, zlepšuje uživatelské prostředí a systematicky reaguje na zpětnou vazbu klientů.

V roce 2025 získala Raiffeisenbank významná ocenění za kvalitu digitálních služeb. V soutěži CEE SME Banking Awards 2025 byla vyhlášena Nejlepším mobilním bankovníctvím pro malé a střední podniky v regionu střední a východní Evropy a zároveň obsadila 2. místo v kategorii Nejlepší online bankovníctví.

Raiffeisenbank dlouhodobě klade důraz na vysokou úroveň zákaznické zkušenosti. Systematicky měří a vyhodnocuje klientskou spokojenost, analyzuje zákaznické cesty a aktivně pracuje se zpětnou vazbou. Získaná data slouží k průběžnému zjednodušování procesů, zpřehledňování produktů a zvyšování kvality obsluhy jak v pobočkové síti, tak v digitálních kanálech.

V roce 2025 byla Raiffeisenbank oceněna titulem „VISA Klientsky nejpřívětivější banka roku 2025“ v anketě Hospodářských novin, který potvrzuje vysokou kvalitu poskytovaných služeb napříč jednotlivými segmenty klientů. Kromě ocenění za zákaznickou zkušenost a digitální služby získala banka rovněž titul „Nejlepší banka pro velké korporátní klienty v České republice“ v rámci soutěže Euromoney Awards for Excellence 2025. Tato ocenění potvrzují silnou pozici banky jak v retailovém, tak v korporátním bankovníctví.

Raiffeisenbank se zároveň hlásí k principům odpovědného podnikání a udržitelného rozvoje. Aktivně podporuje vzdělávací, kulturní a charitativní projekty a integruje ESG principy do svých procesů. Dlouhodobě sleduje dopady svého působení zejména v ekonomické, sociální a environmentální oblasti.

Raiffeisenbank je ze 75 % vlastněna rakouskou finanční skupinou Raiffeisen Bank International (RBI) a z 25 % rakouskou Raiffeisenlandesbank Oberösterreich.

➤ Orgány společnosti a organizační struktura

Valná hromada

Nejvyšším orgánem společnosti Raiffeisen stavební spořitelna je valná hromada. Raiffeisenbank a.s. je jediným akcionářem Raiffeisen stavební spořitelny. V roce 2025 vydal jediný akcionář v působnosti valné hromady devět rozhodnutí, a to ve dnech 8. dubna, 17. června, 23. září, 18. listopadu, 2. prosince a 19. prosince 2025.

Dozorčí rada

PhDr. Vladimír Kreidl, MSc. – předseda	
Ve funkci	předseda od 18. června 2025 (člen od 18. června 2025, předseda od 22. června 2020 do 17. června 2025, člen od 17. června 2020)
Společnost	Raiffeisenbank a.s., Praha
Ing. Igor Vida – místopředseda	
Ve funkci	místopředseda od 21. března 2022 (člen od 21. prosince 2022, člen od 15. prosince 2016 do 15. prosince 2021, místopředseda od 22. června 2020 do 15. prosince 2021)
Společnost	Raiffeisenbank a.s., Praha
Ing. Ondřej Háek – člen	
Ve funkci	člen od 20. prosince 2022 do 30. června 2025
Společnost	Raiffeisenbank a.s., Praha
Kamila Makhmudova – člen	
Ve funkci	členka od 20. prosince 2022 do 31. prosince 2025
Společnost	Raiffeisenbank a.s., Praha
Mag. Dr. Martin Stotter – člen	
Ve funkci	člen od 2. října 2025 (člen od 1. října 2020)
Společnost	Raiffeisenbank a.s., Praha
Ing. Jan Remr – člen	
Ve funkci	člen od 1. července 2025
Společnost	Raiffeisenbank a.s., Praha

Výbor pro audit

Ing. Stanislav Staněk – předseda	
Ve funkci	předseda od 19. ledna 2022 (člen od 1. prosince 2021)
Mag. Dr. Martin Stotter – místopředseda	
Ve funkci	místopředseda od 2. října 2025 (člen od 2. října 2025, znovuzvolen místopředsedou od 19. ledna 2022, člen od 1. října 2020)
Ing. Martin Smekal – člen	
Ve funkci	člen od 1. prosince 2021

Představenstvo



Ing. Ondřej Háček

předseda představenstva

členem představenstva a ve funkci
od 1. července 2025



Ing. Yvona Tošnerová

místopředsedkyně představenstva

členkou představenstva
a ve funkci od 1. července 2021
(znovuzvolena od 1. července 2024)



Bc. Jiří Antoš

místopředseda představenstva

členem představenstva
a ve funkci od 1. června 2021
(znovuzvolen od 1. června 2024)

Ing. Pavel Čejka, MBA – předseda představenstva do 30. června 2025

Organizační struktura společnosti platná k 31. prosinci 2025



Poradní orgány představenstva

Výbor pro řízení outsourcingu a třetích stran

Výkonné orgány představenstva

Výbor pro řízení aktiv a pasiv

Výbor pro řízení úvěrových rizik

Výbor pro řízení operačního rizika a ŘKS

Výbor pro bezpečnost

Obchodní výbor

Výbor pro IT a řízení změn

Činnosti zde neuvedené jsou outsourcované a vykonává je Raiffeisenbank a.s.

➤ Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Obchodní výsledky

Rok 2025 byl pro naše klienty, poradce i zaměstnance rokem velice vydařeným. Rostoucí ekonomika a s ní rostoucí finanční trh společně se stabilními mezibankovními sazbami a rostoucí poptávkou ze strany klientů přinesly mnoho pozitivních, až rekordních obchodních výsledků. Jsme velmi rádi, že se opět potvrdilo, že naši poradci a zaměstnanci dokážou zvládnout nové a náročné situace a být našim klientům oporou.

Úspěšně jsme se chopili naší nové role v oblasti dotačního poradenství a poskytování zvýhodněných úvěrů na snížení energetické náročnosti bydlení. Pomohli jsme tisícům našich klientů při financování realizace energeticky úsporných opatření, což zahrnuje například zateplení budov, výměnu oken, instalaci obnovitelných zdrojů energie a modernizaci vytápění. Naši poradci poskytují poradenství ohledně potřebných podkladů pro získání dotace a mohou také vyřídit žádosti přímo za klienta. Tímto způsobem napomáháme transformaci bydlení v České republice a přispíváme k dosažení cíle snížení energetické náročnosti. Výrazně roste objem a počet úvěrů poskytnutých na rekonstrukce a modernizace bydlení, a to jak standardních, tak zvýhodněných, které poskytují převážně stavební spořitelny. Jsme velice rádi, že patříme mezi špičku na trhu jak v poradenství, tak v objemu takto poskytnutých úvěrů.

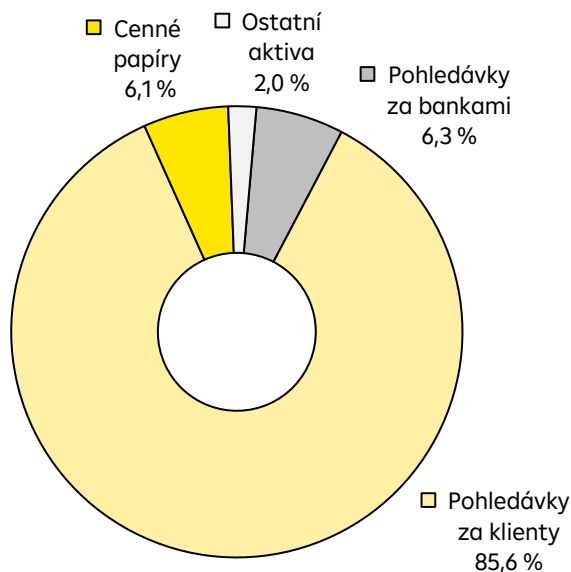
Dařilo se nám nadále růst v klíčových produktech, a i přes silné konkurenční prostředí dosáhnout rekordních prodejních výsledků, zejména v oblasti nezajištěných úvěrů, kde se pohybujeme na samotné špičce trhu. Neustále se prohlubuje vzájemná spolupráce při vzájemném prodeji produktů Raiffeisen stavební spořitelny a Raiffeisenbank – klient si může otevřít například běžný účet, sjednat spotřebitelský úvěr či vyřídit hypotéku. Na pobočce, v mobilním nebo internetovém bankovníctví Raiffeisenbank si klient může uzavřít stavební spoření či požádat o úvěr na rekonstrukci bydlení. Nadále úspěšně rozvíjíme spolupráci s brokerskými společnostmi, hlavně v oblasti distribuce úvěrů na rekonstrukci či pořízení družstevního bydlení a samozřejmě stavebního spoření.

Z pohledu obchodních výsledků jsme rostli v novém objemu poskytnutých jak nezajištěných, tak zajištěných úvěrů. Trh roste, naše tempo růstu je ještě o něco větší, což dokazuje rostoucí tržní podíl na úvěrové produkci naší stavební spořitelny. Poskytli jsme úvěry v celkové výši téměř 17 miliard Kč. V oblasti nezajištěných úvěrů jsme prodej zvýšili o 21 % ve srovnání s rokem 2024, v případě zajištěných hypotečních úvěrů o 66 %. V oblasti smluv o stavebním spoření uzavřela Raiffeisen stavební spořitelna více než 96 000 nových smluv fyzických a právnických osob včetně navýšení cílové částky. I přes dramatické změny v tomto klasickém produktu věříme, že se spoření bude i nadále dařit a zůstane jedním z populárních spořicíh produktů na trhu.

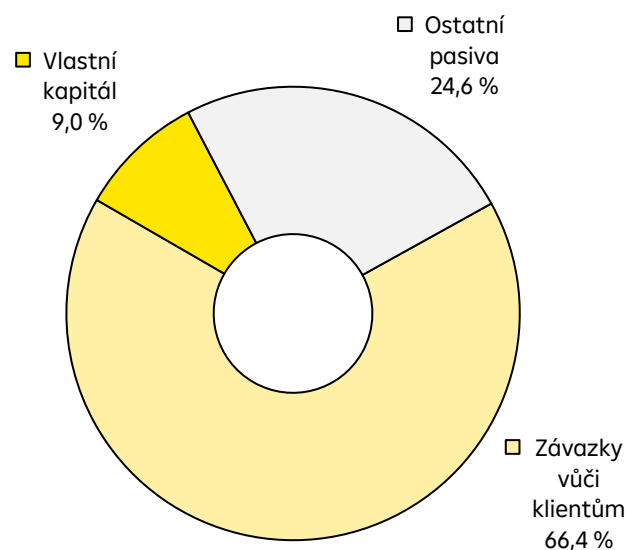
Pro naše klienty je stále velmi populární využívat doplňkové služby, a to v oblasti všech druhů pojištění, doplňkového penzijního spoření, spotřebitelských úvěrů či běžných a spořicíh účtů. Produkty pojištění schopnosti splácet úvěr, životní či majetkové pojištění nabízíme ve spolupráci s pojišťovnami Uniqa a Generali.

Profesionální tým našich vlastních finančních poradců, který poskytuje kvalitní poradenství na téměř 170 poradenských místech po celé republice, zůstává důležitou distribuční cestou naší společnosti ve všech typech produktů, které naše společnost nabízí. Stále důležitější roli v našem distribučním mixu zaujímají zejména online kanály a pobočky Raiffeisenbank.

Struktura aktiv 2025



Struktura pasiv 2025



Komentář k hospodářským výsledkům

Rok 2025 byl pro Raiffeisen stavební spořitelnu obdobím výrazného růstu a upevnění finanční stability. Raiffeisen stavební spořitelna dosáhla v řadě klíčových ukazatelů historicky nejlepších výsledků, a to jak v absolutních číslech, tak v meziročním srovnání s rokem 2024.

Kapitálová přiměřenost dosáhla k 31. prosinci 2025 hodnoty 25,93 %, což představuje další posílení kapitálové základny oproti předchozímu roku. Rentabilita vlastního kapitálu (ROE, Tier 1) vzrostla na 11,55 %, což odráží efektivní využití kapitálu a zlepšení ziskovosti. Výrazného zlepšení dosáhla Raiffeisen stavební spořitelna také v oblasti provozní efektivity – ukazatel Cost/Income Ratio (CIR) se meziročně snížil na 32,8 %, což potvrzuje vysokou úroveň řízení nákladů a optimalizace provozních procesů. Čistá úroková marže vzrostla na 2,57 %, což je výsledkem růstu úrokových výnosů a efektivního řízení nákladů na financování. Poměr nevykonných úvěrů (NPL) zůstal stabilní na úrovni 1,30 %, což potvrzuje vysokou kvalitu úvěrového portfolia.

Celková aktiva Raiffeisen stavební spořitelny vzrostla meziročně o 8,5 % na 85,4 miliardy Kč. Hlavním tahounem růstu byly pohledávky za klienty, které vzrostly o 6 %. Pohledávky za klienty dosáhly 73,1 miliardy Kč, což představuje meziroční nárůst o 4,1 miliardy Kč. Vklady klientů mírně poklesly na 56,7 miliardy Kč, zatímco objem závazků vůči bankám se více než zdvojnásobil. Poměr pohledávek za klienty k závazkům vůči klientům vzrostl na 129,0 %, což odráží vyšší dynamiku úvěrové činnosti oproti vkladům.

Čistý zisk po zdanění dosáhl 968,1 milionu Kč, což představuje meziroční nárůst o 28,3 %. Čisté úrokové výnosy vzrostly o 24 % na 1 635,9 milionu Kč, což je důsledkem růstu úvěrového portfolia a vyšších úrokových sazeb. Naopak čisté výnosy z poplatků a provizí meziročně poklesly o 14,2 % na 199,7 milionu Kč, zejména vlivem vyšších nákladů na provize. Provozní zisk (hrubý zisk před zohledněním nákladů na čistou tvorbu opravných položek a rezerv) dosáhl 1 208,2 milionu Kč, což představuje meziroční nárůst o 27,4 %. Rizikové náklady byly meziročně nižší o 26,9 %, což potvrzuje stabilní kvalitu úvěrového portfolia. Čistý úrokový zisk byl ovlivněn jednorázovým efektem vyvolaným účetní korekcí časového rozlišení akvizičních nákladů, která čistý úrokový zisk pozitivně ovlivnila ve výši 102 milionů Kč. Detail účetní korekce je podrobně popsán dále v dokumentu.

Podíl nevykonných úvěrů zůstává na velmi nízké úrovni 1,30 %, což je v souladu s dlouhodobou strategií Raiffeisen stavební spořitelny zaměřenou na obezřetné úvěrování. Průměrná míra opravných položek k nevykonným úvěrům se pohybuje kolem 36 %, což odpovídá konzervativnímu přístupu k tvorbě rezerv.

Tržní podíl v nových úvěrech dosáhl v roce 2025 téměř 25 % a tržní podíl v počtu nových smluv o stavebním spoření se v závěru roku pohyboval kolem 22 %. V obou případech to je zvýšení tržního podílu ve srovnání s rokem 2024 a potvrzuje to silnou pozici Raiffeisen stavební spořitelny na trhu stavebního spoření a úvěrů na bydlení.

Průměrná sazba nových úvěrů v roce 2025 činila 5,30 %, přičemž sazby reflektovaly tržní prostředí a konkurenční tlak. Raiffeisen stavební spořitelna tak dokázala úspěšně reagovat na vývoj trhu a udržet si konkurenceschopnost v oblasti financování bydlení.

Rok 2025 byl pro Raiffeisen stavební spořitelnu velmi úspěšný. Raiffeisen stavební spořitelna dosáhla rekordního zisku, zvýšila efektivitu a udržela vysokou kvalitu úvěrového portfolia. Významný růst úvěrové činnosti byl doprovázen stabilní kapitálovou pozicí a nízkým podílem nevykonných úvěrů. Tyto výsledky potvrzují silnou a stabilní pozici Raiffeisen stavební spořitelny na trhu a vytvářejí pevný základ pro další rozvoj v následujících letech.

Likvidní situace společnosti je velmi dobrá. Kromě vlastní likviditní rezervy má společnost možnost čerpat zdroje od mateřské Raiffeisenbank formou mezibankovních výpůjček. Objem celkových závazků za mateřskou Raiffeisenbank činil na konci roku 19,2 miliardy Kč.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Raiffeisen stavební spořitelna ve sledovaném účetním období nenabyla vlastní akcie ani vlastní podíly.

Ocenění, úspěchy, zajímavosti

Raiffeisen stavební spořitelna v roce 2025 pokračovala ve zjednodušování a digitalizaci klientských procesů s cílem být svým klientům ještě blíže. Nadále rozšiřovala možnosti sjednání a správy služeb prostřednictvím internetového a mobilního bankovníctví.

Klíčovým milníkem roku byla implementace plně online procesu žádosti o REKO půjčky. Klienti mohou o tento účelový úvěr na rekonstrukce a modernizace nemovitostí požádat přímo ve svém digitálním bankovníctví bez nutnosti návštěvy pobočky. Po vyplnění žádosti a jejím vyhodnocení jsou v případě potřeby vyzváni k doložení základní dokumentace, například listu vlastnictví k rekonstruované nemovitosti. Po schválení je úvěr zpravidla čerpán již následující pracovní den. Tato změna významně zrychlila dostupnost finančních prostředků na rekonstrukce a realizaci energeticky úsporných řešení.

Kvalitu a přínos REKO půjčky potvrdilo také ocenění ve finanční soutěži Zlatá koruna, kde produkt v kategorii stavebního spoření obsadil třetí místo. Odborná porota ocenila zejména stabilitu parametrů, transparentnost a dlouhodobou výhodnost produktu, který je klientům dostupný plně online a bez nutnosti ručení nemovitostí.

Služby a produkty v roce 2025

Poskytované služby

Pro klienty je v současné době v oblasti služeb rozhodující dostupnost, rychlost, jednoduchost a kvalita poskytovaných služeb. V rámci klientských dnů jsme si ověřili, že naši klienti preferují možnost volby jak s námi komunikovat o produktech a službách. Někteří dávají přednost elektronické komunikaci a sjednávání produktů, jiní preferují osobní setkání, případně kombinaci.

Tím, že jsme pro naše klienty dostupní on-line i osobně, dokážeme rychle reagovat a pomoci. Máme za sebou historicky nejlepší rok v měření spokojenosti klientů, tzv. NPS.

Pokračovali jsme ve zjednodušování procesů, zrychlování služeb, výrazně jsme pokročili v revizi komunikace směrem ke klientům. Naší snahou je, aby klient vždy po prvním přečtení porozuměl našemu sdělení, ať se jedná o e-mail, dokument či jiné informace.

Rozšířili jsme rozsah informací o produktech v mobilním a internetovém bankovníctví, nově jsme umožnili klientům vkládat dokumenty pro splnění podmínek k úvěrům a mít dokonalý přehled o plnění podmínek, jak v oblasti spoření, tak i úvěrů.

Pokročili jsme ve využívání moderních technologií, zapojujeme umělou inteligenci do našich procesů a aktivit tam, kde to dává smysl, a umožňujeme tak našim zaměstnancům, aby se věnovali zajímavějším úkolům.

Produkty

V roce 2025 jsme byli velmi úspěšní jak v oblasti stavebního spoření, tak i úvěrů. V únoru jsme odstartovali nabídku spoření s jednorázovým bonusem. Díky této nabídce jsme byli dva měsíce nejúspěšnější mezi stavebními spořitelkami. Celkově se nám v roce 2025 podařilo v oblasti stavebního spoření růst, tzn. nevykazujeme pokles smluv o stavebním spoření.

Dařilo se nám i v úvěrování. Zejména naše REKO trhalo rekordy. Máme za sebou velmi úspěšný rok v oblasti nezajištěných úvěrů na bydlení. Získáváme zajímavý tržní podíl. Úspěch je pro nás zavazující a chceme být i nadále jasná volba při financování úprav pro úsporné bydlení, refinancování, modernizace a družstevní bydlení.

Zavedli jsme možnost plně digitálně sjednat úvěr REKO pro nejčastější účely použití. Moderní intuitivní způsob umožní z pohodlí domova sjednat úvěr na bydlení. Tuto cestu budeme dále rozšiřovat o další účely a umožníme ji využít i našim finančním poradcům.

Pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek nadále držíme nabídku v oblasti spoření, ale především v oblasti úvěrů. Klientům tak pomáháme pořizovat celé bytové domy do družstevního vlastnictví nebo renovovat stávající bytový fond.

Základní informace o řízení rizik

Raiffeisen stavební spořitelna řídí veškerá rizika spojená s provozovanými aktivitami v souladu s platnými právními normami a předpisy danými regulatorními institucemi, zejména Českou národní bankou. Z podstaty svých činností monitoruje a řídí zejména riziko úvěrové, úrokové, riziko likvidity a riziko operační.

Od 1. prosince 2020 je Raiffeisenbank a.s. 100% vlastníkem Raiffeisen stavební spořitelny a oblast řízení rizik je outsourcována do Raiffeisenbank.

Hlavním úkolem řízení rizik je identifikace podstupovaných rizik a následná tvorba a implementace strategií řízení rizik pro jednotlivá podstupovaná rizika. Jednotlivé strategie definují metody měření a řízení pro dané druhy rizik, určují postupy včetně kontrolních mechanismů a stanovují limity vedoucí k omezení podstupovaných rizik.

Kromě oddělení risk controllingu je do systému řízení rizik začleněno také představenstvo, výbor pro řízení úvěrových rizik a výbor pro řízení aktiv a pasiv, které mají přehled o rizikové expozici prostřednictvím pravidelných měsíčních zpráv o stavu a vývoji rizik, mají možnost provádět adekvátní kontrolu a poskytovat zpětnou vazbu. Další součástí systému je výbor pro řízení operačního rizika, výbor pro řízení změn a výbor pro bezpečnost. Systém řízení rizik se stále rozvíjí v souladu se změnami produktů a procesů, novými aktivitami a s veškerými požadavky na zdokonalení řízení rizik.

Pro výpočet kapitálového požadavku k operačnímu riziku v roce 2025 využívala Raiffeisen stavební spořitelna metodu základního ukazatele. Do května 2025 využívala standardizovanou metodu pro výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku. Následně na základě schválení regulátorem v oblasti retailového úvěrového rizika přešla na metodu IRB. Raiffeisen stavební spořitelna pravidelně posuzuje vnitřně stanovený kapitál (ICAAP) včetně reportingu uvnitř finanční skupiny a pro Českou národní banku. Raiffeisen stavební spořitelna uveřejňuje informace o plnění pravidel obezřetného podnikání (Pilíř III) na individuálním základě, a to ve zkráceném rozsahu.

Personální politika

Personální strategie Raiffeisen stavební spořitelny je koncipována tak, aby podporovala plnění firemních cílů a dlouhodobou realizaci strategie skupiny Raiffeisen. V této personální politice nastolené v přecházejících letech pokračujeme i po změně ve funkci předsedy představenstva, jímž byl od 1. července 2025 jmenován Ondřej Hák. I pod jeho vedením nadále usilujeme o příjemné pracovní prostředí založené na přátelství, důvěře, spolupráci, psychologickém bezpečí a vzájemném respektu. Klíčovými pilíři naší kultury jsou sdílení znalostí, podpora inovací a systematická digitalizace procesů. Komunikace v organizaci je otevřená a zpětná vazba je zajišťována jak formálními, tak neformálními kanály a probíhá napříč všemi řídicími i neřídicími vrstvami. Od zaměstnanců si systematicky sbíráme zpětnou vazbu prostřednictvím zaměstnaneckého průzkumu spokojenosti, s jehož výsledky aktivně pracujeme.

Konzistentně rozvíjíme odborné kompetence zaměstnanců, se zvláštním důrazem na využívání nástrojů umělé inteligence. Během roku 2025 bylo vyvinuto několik interních AI asistentů, kteří významně zjednodušují každodenní pracovní činnosti a šetří čas při mnohých pracovních úkonech.

V roce 2025 jsme uspořádali řadu výjezdních porad a společných akcí mimo pracovní prostředí – teambuildingů a celofiremních setkání – které posílily vzájemné vztahy a zlepšily spolupráci mezi zaměstnanci Raiffeisenbank a týmy Raiffeisen stavební spořitelny. Pravidelná setkání zaměstnanců s představenstvem společnosti přispívají k transparentnosti strategie, porozumění obchodním výsledkům a aktivnímu zapojení zaměstnanců při generování nových nápadů.

Náš systém odměňování je navržen tak, aby podporoval zdravé řízení rizik a současně oceňoval přínos a výkony jednotlivých zaměstnanců. Motivujeme pracovníky k profesnímu růstu a poskytujeme prostředí, které usnadňuje dosahování vynikajících výsledků. Při kategorizaci pozic s významným dopadem na rizikový profil uplatňujeme metodiky používané v rámci skupiny Raiffeisen.

Nabídka benefitů pokrývá široké spektrum zaměstnaneckých potřeb. Podporujeme dlouhodobé spoření prostřednictvím Dlouhodobého investičního produktu a přispíváme na penzijní a životní pojištění. Výběr výhod průběžně aktualizujeme, aby reflektoval tržní vývoj a preference zaměstnanců. Společnost rovněž poskytuje podpůrné programy a příspěvky, které mají pomoci zaměstnancům v různých životních situacích a zlepšit jejich pracovní i osobní pohodu.

Spolupráce s Raiffeisenbank rozšiřuje možnosti profesního rozvoje a vzdělávání, čímž zvyšuje dostupnost vzdělávacích programů a nástrojů pro zaměstnance Raiffeisen stavební spořitelny.

Firemní společenská odpovědnost

V roce 2025 Raiffeisen stavební spořitelna pokračovala ve své dlouhodobé angažovanosti v podpoře komunit a lidí v náročných životních situacích. Prostřednictvím firemní filantropie věnovala stavební spořitelna více než 500 tisíc korun na neziskové projekty po celé České republice, které pomáhají rodinám, seniorům, ohroženým dětem i dalším zranitelným skupinám obyvatel.

Podpora zahrnovala spolupráci s organizacemi poskytujícími domácí hospicovou péči, pomoc samoživitelkám, denní stacionáře i programy zaměřené na posílení rodičovských dovedností mladých rodin v krizové situaci či přípravu mladých lidí na samostatný život mimo dětské domovy. Raiffeisen stavební spořitelna spolupracovala například s organizacemi Cesta domů, Klub svobodných matek, Dejme dětem šanci a SOS dětské vesničky.

K finanční pomoci se tradičně připojili i zaměstnanci prostřednictvím dobrovolnických akcí a významnou součástí společenské odpovědnosti byla rovněž účast na benefičních projektech a podpora komunitních iniciativ v regionech. Tato činnost reflektuje hodnoty společnosti a její závazek aktivně přispívat ke zlepšování kvality života lidí v okolí, kde působí.

Výdaje na výzkum a vývoj

Raiffeisen stavební spořitelna neměla ve sledovaném účetním období žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje.

Pobočky v zahraničí

Raiffeisen stavební spořitelna nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Raiffeisen stavební spořitelna ve spolupráci s Raiffeisenbank postupuje v souladu s přístupem skupiny RBI a aktivně přispívá ke snižování emisí CO₂ prostřednictvím důsledné implementace principů ESG. Klíčový důraz klademe zejména na využívání obnovitelných zdrojů energie a zvyšování energetické účinnosti.

Systematicky snižujeme vlastní energetickou náročnost a uhlíkovou stopu nákupem elektřiny z obnovitelných zdrojů a zaváděním úsporných a efektivních technologií v oblasti spotřeby elektřiny, vytápění a chlazení. Současně se zaměřujeme na odpovědné hospodaření s vodou a využívání ekologických čisticích prostředků.

Dodržujeme principy cirkulární ekonomiky prostřednictvím sběru, třídění a recyklace druhotných surovin, jako jsou plasty, papír, sklo, bioodpad a elektroodpad. Podporujeme také udržitelnou mobilitu a aktivní způsob dopravy – vítáme zaměstnance, kteří do práce dojíždějí na kole.

Společně s Raiffeisenbank podporujeme ekologické iniciativy a systematicky vzděláváme zaměstnance v oblasti udržitelnosti, přičemž dbáme na plný soulad s environmentální politikou Raiffeisenbank. Věříme, že odpovědný přístup k ochraně životního prostředí a ke změně klimatu je zásadní pro dlouhodobou udržitelnost naší společnosti i celé planety.

Naše úzká spolupráce s Raiffeisenbank nám umožňuje spojovat síly s domácími i zahraničními organizacemi a dalšími zainteresovanými stranami v oblasti udržitelnosti a aktivně tak přispívat k rozvoji odpovědného podnikání v České republice.

Detailnější informace týkající se udržitelnosti a ESG jsou uvedeny v Konsolidované zprávě o udržitelnosti, která je součástí výroční finanční zprávy Raiffeisenbank a.s. [Výroční zprávy | Raiffeisenbank](#)

Praha, 18. března 2026

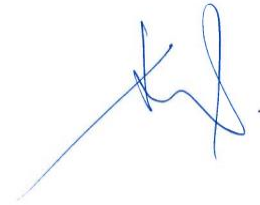
Představenstvo Raiffeisen stavební spořitelny a.s.:



Ing. Ondřej Hák
předseda představenstva



Ing. Yvona Tošnerová
místopředsedkyně představenstva



Bc. Jiří Antoš
místopředseda představenstva

➤ Zpráva dozorčí rady Raiffeisen stavební spořitelny o činnosti v roce 2025

Dozorčí rada Raiffeisen stavební spořitelny a.s. (dále též „společnost“) v průběhu celého roku 2025 zajišťovala činnosti, jejichž výkon jí náleží v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti.

V roce 2025 se konala tři jednání dozorčí rady. Jednání se uskutečnila dne 24. března, 19. června a 27. listopadu 2025. Dozorčí rada však v případě potřeby rozhodovala i mimo uvedená jednání formou per-rollam, a to v otázkách, kde právní předpisy, stanovy nebo vnitřní předpisy společnosti vyžadují vyjádření dozorčí rady. Jednotlivých jednání dozorčí rady se účastnili členové představenstva společnosti, další přizvaní zaměstnanci společnosti či zaměstnanci jediného akcionáře v případě podávání zpráv týkajících se outsourcovaných oblastí.

V personálním obsazení dozorčí rady došlo v roce 2025 k několika změnám. Během června 2025 byl znovuzvolen předseda dozorčí rady pan Vladimír Kreidl. Z funkce člena dozorčí rady odstoupil pan Ondřej Hák, přičemž jeho mandát skončil ke dni 30. června 2025. V červnu 2025 také jediný akcionář v působnosti valné hromady na doporučení dozorčí rady zvolil nového člena dozorčí rady. Od 1. července 2025 se členem stal pan Jan Remr, Head of Branch Network Raiffeisenbank. V září 2025 byl znovuzvolen člen dozorčí rady pan Martin Stotter. Paní Kamila Makhmudova odstoupila z funkce členky dozorčí rady v prosinci 2025, přičemž její mandát skončil k 31. prosinci 2025.

V průběhu celého roku 2025 dohlížela dozorčí rada na obchodní i hospodářské výsledky, vývoj v oblasti likvidity, oblast řízení rizik, činnost interního auditu a na plnění nápravných opatření v oblastech auditních nálezů. Dále dohlížela na plnění povinností v oblasti compliance a v oblasti opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Dozorčí rada byla pravidelně informována představenstvem společnosti o dlouhodobých plánech, důležitých projektech a dalších významných událostech ve společnosti. V žádné z uvedených oblastí neshledala dozorčí rada nedostatky.

Představenstvo společnosti informovalo dozorčí radu o průběhu, výsledcích a dokončení transformace Raiffeisen stavební spořitelny od roku 2020 do roku 2025. Dozorčí rada prodiskutovala a navrhla jedinému akcionáři udělit představenstvu pokyn ke strategické konsolidaci prodeje hypoték s Raiffeisenbank a.s.

Vzhledem ke končícímu mandátu předsedy představenstva pana Pavla Čejky zvolila dozorčí rada v červnu 2025 nového člena představenstva Raiffeisen stavební spořitelny, pana Ondřeje Háka, s účinností od 1. července 2025.

Dozorčí rada vzala na vědomí zprávu interního auditu týkající se hodnocení řídicího a kontrolního systému, přičemž řídicí a kontrolní systém společnosti byl shledán jako funkční a efektivní.

Dozorčí rada rovněž hodnotila odbornou způsobilost a zkušenosti při výkonu funkce členů představenstva, a to jak představenstva jako výkonného orgánu společnosti, tak i jeho jednotlivých členů. Ani v této oblasti neshledala žádné nedostatky. Dozorčí rada rovněž v průběhu celého roku sledovala uplatňování a dodržování zásad pro odměňování, tj. principů odměňování pracovníků společnosti, a schválila úpravu v politice odměňování, účinnou od roku 2026.

Dozorčí rada na svém jednání dne 23. března 2026 projednala výroční zprávu představenstva za rok 2025 a zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, přezkoumala řádnou účetní závěrku k 31. prosinci 2025 včetně souvisejícího návrhu výroku auditorské společnosti Deloitte Audit s.r.o. a projednala návrh na rozdělení zisku.

K předložené výroční zprávě představenstva za rok 2025, zprávě o vztazích mezi propojenými osobami, k řádné účetní závěrce a k předloženému návrhu na rozdělení zisku neměla dozorčí rada výhrady a doporučila jedinému akcionáři při výkonu působnosti valné hromady uvedené dokumenty schválit.

Praha, 23. března 2026



PhDr. Vladimír Kreidl, MSc.
předseda dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2025, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s. k 31. prosinci 2025 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu	Způsob řešení
Opravné položky k pohledávkám za klienty	
(bod 2.13.2 přílohy účetní závěrky)	
K 31. prosinci 2025 činila hrubá výše pohledávek za klienty (dále jen „úvěry“) 73 724 milionů Kč, k nimž byly vytvořeny opravné položky k očekávaným ztrátám (dále jen „opravné položky“) ve výši 575 milionů Kč.	Na základě našeho posouzení rizika a znalosti odvětví jsme posoudili výši opravných položek, aplikovanou metodologii i předpoklady použité při kalkulaci opravných položek. Ve spolupráci s našimi specialisty jsme provedli přepočty opravných položek.
Opravné položky se určují pomocí statistických modelů jak pro výkonné expozice (stupeň 1 a 2) tak pro nevýkonné expozice (stupeň 3).	Testovali jsme návrh a provozní účinnost vybraných klíčových vnitřních kontrol, jež vedení společnosti zavedlo k posouzení znehodnocení a vykázání opravných položek.
Stanovení výše opravných položek k úvěrům se považuje za hlavní záležitost auditu vzhledem k míře úsudku, jež muselo vedení učinit, především v souvislosti s identifikováním znehodnocení pohledávek a vyčíslení znehodnocení úvěrů.	S pomocí IT specialistů jsme testovali IT kontroly týkající se přístupových práv a řízení změn příslušných IT aplikací.
Vzhledem k současné geopolitické a makroekonomické situaci navíc přetrvává zvýšená míra nejistoty a míra subjektivity úsudků vedení ve vztahu k účetnímu výkaznictví pro rok 2025.	<u>Předpoklady použité v rámci modelů očekávaných úvěrových ztrát</u>
Mezi nejvýznamnější úsudky uplatněné při vyčíslení opravných položek se týkají:	Ve spolupráci s našimi specialisty jsme posoudili metodologii modelů a interní validační reporty. Posoudili jsme, zda modelové předpoklady zohlednily veškerá relevantní rizika a zda byly vhodné s ohledem na historickou zkušenost i budoucí vyhlídky, ekonomické prostředí i situaci klientů. Posoudili jsme přiměřenost rizikových parametrů použitých při výpočtu opravných položek.
<ul style="list-style-type: none"> • Předpokladů použitých ve statistických modelech očekávaných úvěrových ztrát, jako je např. pravděpodobnost selhání, míra výtěžnosti a makroekonomické faktory zohledněné v informacích o budoucím vývoji, a včasné identifikace expozic s významným zvýšením úvěrového rizika (stupeň 2) a nevýkonných expozic (stupeň 3). 	S ohledem na zvýšenou volatilitu ekonomických scénářů způsobenou současnou geopolitickou a makroekonomickou situací jsme posoudili, zda makroekonomické a jiné parametry použité ve statistických modelech očekávaných úvěrových ztrát věrně odrážejí očekávanou budoucí míru selhání a vymahatelnost úvěrů.
Vedení poskytlo další informace týkající se znehodnocení úvěrů v kapitole 2.3.1.6.3, a v kapitole 2.30.2 účetní závěrky.	<u>Identifikace expozic s významným zvýšením úvěrového rizika a znehodnocených úvěrů</u>
	Testovali jsme systémové a manuální kontroly nad včasnou kategorizací úvěrů do příslušného stupně. Ve spolupráci s našimi specialisty jsme posoudili vhodnost metodologie společnosti a předpoklady v modelech použitých pro zařazování expozic do jednotlivých stupňů, včetně následných úprav po modelaci, a provedli vybrané přepočty zařazování do jednotlivých stupňů.
	Provedli jsme porovnání výše opravných položek na sektorová data.

Hlavní záležitost auditu	Způsob řešení
<p>Vykazování úrokových výnosů a výnosů z poplatků a provizí</p> <p>(body 2.4 a 2.5 přílohy účetní závěrky)</p> <p>Za rok končící 31. prosince 2025 činily výnosy z úroků a podobné výnosy účtované metodou efektivní úrokové míry 3 444 milionů Kč. Výnosy z poplatků a provizí představovaly ve stejném období 427 milionů Kč. Tyto položky představují hlavní položky provozních výnosů společnosti ovlivňující její ziskovost a jejich hlavním zdrojem byly úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry.</p> <p>Zatímco úrokové výnosy se časově rozlišují po dobu očekávané životnosti finančního nástroje, vykázání výnosů z poplatků a provizí závisí na povaze poplatků a provizí, a to následovně:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poplatky a provize, které jsou přímo přiřaditelné k získání finančních nástrojů, se časově rozlišují po dobu očekávané životnosti takového nástroje a vykazují se jako úrokové výnosy. • Poplatky a provize za poskytnuté služby jsou uznávány průběžně po dobu poskytování služby a jsou vykazovány jako výnosy z poplatků a provizí. • Poplatky a provize za transakční úkony jsou uznávány při poskytnutí úkonu a jsou vykazovány jako výnosy z poplatků a provizí. <p>Specifika vykazování výnosů a velký objem individuálně malých transakcí, který závisí na kvalitě vstupních údajů týkajících se úroků a poplatků a na IT řešeních jejich vykazování, vedly k tomu, že se tato záležitost stala hlavní záležitostí auditu.</p> <p>Vedení poskytlo další informace týkající se úrokových výnosů v kapitole 2.3.1.1 účetní závěrky.</p>	<p>Na základě našeho posouzení rizik a znalosti odvětví jsme posoudili aplikovanou metodologii na rozeznání výnosů a předpoklady vedení.</p> <p>Testovali jsme návrh a provozní efektivitu klíčových vnitřních kontrol a zaměřili jsme se na následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zadávání vstupních údajů týkající se úroků/poplatků u úvěrů a vkladů klientů, včetně autorizace změn sazebníku úroků a poplatků. • Vykazování úrokových výnosů a poplatků a provizí. • IT kontroly vztahující se k přístupovým právům a řízení změn příslušných IT aplikací za pomoci našich IT odborníků. <p>Rovněž jsme provedli následující postupy týkající se vykázání úrokových výnosů a výnosů z poplatků a provizí:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Posoudili jsme účetní postup společnosti, abychom zjistili, zda použitá metodologie splňuje požadavky příslušného účetního standardu. • Zhodnotili jsme vhodnost délky doby stanovené pro časové rozlišování výnosů a nákladů z poplatků a provizí. <p>Při testování jsme se zaměřili na ověření správné klasifikace:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poplatků a provizí, které jsou identifikovány jako přímo přiřaditelné k finančnímu nástroji. • Poplatků a provizí, které nejsou identifikovány jako přímo přiřaditelné k finančnímu nástroji. <p>Zhodnotili jsme matematické vzorce použité pro časové rozlišení příslušných výnosů po dobu očekávané životnosti finančního nástroje.</p> <p>Analyzovali jsme správnost vykázané částky úrokových výnosů a výnosů z poplatků a provizí pomocí analytických testů věcné správnosti a datové analytiky.</p>

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu 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 informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

Zpráva auditora ke Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami (dále jen „zpráva o vztazích“)

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených v příložené zprávě o vztazích společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s. za rok končící k 31. prosinci 2025, která je součástí této výroční zprávy jako kapitola „Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami“. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědné představenstvo společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s Auditorským Standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s. za rok končící k 31. prosinci 2025 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Společnost se rozhodla neuvést hodnoty plnění v rámci uvedených smluv s odkazem na obchodní tajemství.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti za rok 2025 nás dne 10. prosince 2024 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 23. března 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

V Praze dne 23. března 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Ivana Smejkalová
evidenční číslo 2417



> Finanční část

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Individuální účetní závěrka
sestavená v souladu
s účetními standardy IFRS
ve znění přijatém Evropskou unií
za rok končící 31. prosince 2025

Součástí účetní závěrky je:

- Výkaz o úplném výsledku
- Výkaz o finanční pozici
- Výkaz změn vlastního kapitálu
- Výkaz o peněžních tocích
- Příloha

1 Finanční výkazy

1.1 VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

mil. Kč	Kapitola	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy účtované metodou efektivní úrokové míry		3 444	3 121
Náklady na úroky a podobné náklady účtované metodou efektivní úrokové míry		-1 808	-1 802
Čistý úrokový výnos	2.4	1 636	1 319
Výnosy z poplatků a provizí		427	420
Náklady na poplatky a provize		-227	-188
Čisté výnosy z poplatků a provizí	2.5	200	232
Čistý zisk (+) / čistá ztráta (-) z finančních operací		-1	-1
Čistý zisk (+) / čistá ztráta (-) ze zajišťovacího účetnictví	2.6	0	1
Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě	2.7	-49	-62
Zisky (+) / ztráty (-) z odúčtování finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě	2.8	15	16
Náklady na zaměstnance	2.9	-120	-135
Všeobecné provozní náklady	2.10	-434	-401
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	2.16	-72	-69
Ostatní provozní výnosy	2.11	36	59
Ostatní provozní náklady	2.11	-36	-57
Zisk před daní z příjmu		1 175	902
Daň z příjmu	2.28	-207	-148
Čistý zisk za účetní období		968	754
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem		968	754

1.2 VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

mil. Kč	Kapitola	31. 12. 2025	31. 12. 2024
AKTIVA			
Peníze a peněžní ekvivalenty	2.12	52	74
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	2.13	83 765	77 035
Pohledávky za bankami	2.13.1	5 375	2 301
Pohledávky za klienty	2.13.2	73 149	69 027
Dluhové cenné papíry	2.13.3	5 203	5 668
Ostatní pohledávky v naběhlé hodnotě	2.13.4	38	39
Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově přečehovaných položek	2.13.2	0	0
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	2.14	82	81
Dlouhodobý nehmotný majetek	2.16	295	282
Dlouhodobý hmotný majetek	2.16	17	23
Ostatní aktiva	2.17	1 201	1 210
Aktiva celkem		85 412	78 705
PASIVA A VLASTNÍ KAPITÁL			
Finanční závazky v naběhlé hodnotě	2.18	77 405	69 489
Závazky vůči bankám	2.18.1	19 096	9 463
Závazky vůči klientům	2.18.2	56 707	58 766
Podřízené závazky	2.18.3	602	602
Ostatní finanční závazky v naběhlé hodnotě	2.18.4	1 000	658
Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově přečehovaných položek	2.18.2	-22	-21
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	2.19	0	0
Rezervy	2.20	49	45
Závazek ze splatné daně		48	22
Odložený daňový závazek		18	17
Ostatní závazky	2.21	236	89
Pasiva celkem		77 734	69 641
Základní kapitál	2.22	650	650
Ostatní kapitálové fondy	2.23	0	1 600
Rezervní fond	2.23	130	130
Nerozdělený zisk minulých let		5 930	5 930
Zisk běžného období		968	754
Vlastní kapitál celkem		7 678	9 064
Vlastní kapitál a závazky celkem		85 412	78 705

1.3 VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

mil. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Ostatní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	650	0	0	130	0	1 600	0	5 103	827	8 310
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk / čistá ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0	754	754
Výplaty podílů na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	827	-827	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	650	0	0	130	0	1 600	0	5 930	754	9 064
Zůstatek k 1. 1. 2025	650	0	0	130	0	1 600	0	5 930	754	9 064
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk / čistá ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0	968	968
Výplaty podílů na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	-754	-754
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	-1 600	0	0	0	-1 600
Zůstatek k 31. 12. 2025	650	0	0	130	0	0	0	5 930	968	7 678

1.4 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

mil. Kč	Kapitola	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zisk před zdaněním		1 175	903
Úprava o nepeněžní operace			
Tvorba opravných položek a rezerv na úvěrová rizika	2.7	49	62
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	2.16	72	69
Změna reálných hodnot derivátů	2.25	-1	-81
Zisk (-) / ztráta (+) z prodeje hmotného a nehmotného majetku	2.11	0	0
Změna přecenění zajišťovaných položek při zajištění reálné hodnoty	2.13.2, 2.18.2	1	20
Kurzové zisky (-) / ztráty (+)		-1	1
Změna časového rozlišení a amortizace finančních aktiv a pasiv		-701	305
Ostatní nepeněžní úpravy		-66	-123
Provozní zisk před změnou provozních aktiv a závazků		528	1 156
Zvýšení/snížení provozních aktiv			
Povinné minimální rezervy u ČNB	2.17	-12	-244
Pohledávky za bankami	2.13.1	-3 075	2 308
Pohledávky za klienty	2.13.2	-3 889	251
Dluhové cenné papíry v naběhlé hodnotě	2.13.3	463	14
Ostatní aktiva	2.17	21	362
Zvýšení/snížení provozních závazků			
Závazky k bankám	2.18.1	9 883	-2 714
Závazky ke klientům	2.18.2	-1 820	-854
Ostatní finanční závazky	2.18.4	348	63
Ostatní závazky	2.21	148	-8
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		2 595	334
Zaplacená daň z příjmů	2.28	-179	-195
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		2 416	139
Výdaje na pořízení hmotného a nehmotného majetku	2.16	-78	-81
Příjem z prodeje hmotného a nehmotného majetku	2.11	0	2
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-78	-79
Vyplacené dividendy		-754	0
Vrácení ostatních kapitálových fondů	2.23	-1 600	0
Změna stavu závazků z nájemních smluv	2.16.3	-6	10
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-2 360	10
Čisté zvýšení/snížení hotovosti a peněžních ekvivalentů		-22	70
Hotovost a peněžní ekvivalenty na počátku roku		74	4
Hotovost a peněžní ekvivalenty na konci roku		52	74
Přijaté úroky		3 290	3 063
Zaplacené úroky		-1 539	-1 737

2 Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2025

2.1 ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Základní údaje o společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Obchodní jméno	Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (dále jen „Raiffeisen stavební spořitelna“ nebo „společnost“ nebo „banka“)
Předmět podnikání	Poskytování stavebního spoření ve smyslu zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů
Zahájení obchodní činnosti	7. září 1993
IČO	49241257
DIČ	CZ699003154
Sídlo	Hvězdova 1716/2b 140 78 Praha 4
E-mail	rsts@rsts.cz
Internet	www.rsts.cz
Infolinka	412 446 408
Datová schránka	f6qr5pb
Změny zapsané v obchodním rejstříku v roce 2025	26. dubna 2025 – zápis obnoveného členství předsedy dozorčí rady 23. srpna 2025 – zápis nového předsedy představenstva, výmaz starého předsedy představenstva, zápis nového člena dozorčí rady, výmaz starého člena dozorčí rady, oprava v údajích předsedy dozorčí rady 5. prosince 2025 – zápis obnoveného členství v dozorčí radě
Právní forma	Akciová společnost
Akcionář a konsolidující jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které banka patří	Raiffeisenbank a.s., Praha, Česká republika (100 % základního kapitálu)
Základní kapitál	650 000 000 Kč
Konsolidující jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které banka patří	Raiffeisen Bank International AG se sídlem Am Stadtpark 9, Vídeň, Rakousko
Členové představenstva k 31. prosinci 2025	Ing. Ondřej Hák – předseda Ing. Yvona Tošnerová – místopředsedkyně Bc. Jiří Antoš – místopředseda
Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2025	PhDr. Vladimír Kreidl, MSc. – předseda Ing. Igor Vida – místopředseda Kamila Makhmudova – členka Mag. Dr. Martin Stotter – člen Ing. Jan Remr – člen

Na základě rovnocenného zpřístupňování informací, které společnost provedla podle požadavků na účetnictví nebo jiných požadavků, jsou informace uvedeny v účetní závěrce a na internetových stránkách společnosti.

Povinně uveřejňované informace podle části osmé nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 banka uveřejňuje na svých internetových stránkách v sekci Povinně uveřejňované informace (<https://www.rsts.cz/povinne-uverejnovane-informace/>). Účetní závěrka Raiffeisen stavební spořitelny byla připravena v souladu s následujícími významnými účetními metodami.

2.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

2.2.1 OBECNÁ VÝCHODISKA

Tato statutární účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“) a interpretacemi schválenými Radou pro mezinárodní účetní standardy (International Accounting Standards Board – dále jen „IASB“).

Účetní závěrka obsahuje výkaz o finanční pozici, výkaz o úplném výsledku, výkaz změn ve vlastním kapitálu, výkaz o peněžních tocích a přílohu k finančním výkazům obsahující účetní pravidla a vysvětlující komentář.

Účetní závěrka byla zpracována na akruálním principu, tzn. že transakce a další skutečnosti byly uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují, a dále za předpokladu dalšího nepřetržitého trvání společnosti.

Tato účetní závěrka byla připravena na bázi historických nákladů (se zohledněním případného znehodnocení), s výjimkou finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných v reálné hodnotě vykázaných do zisku nebo ztráty (vč. zajišťovacích derivátů při zajištění reálné hodnoty). Účetní hodnota finančních aktiv a finančních závazků, která jsou zajištěnými položkami u zajištění reálné hodnoty a která by v případě, že by nebyla součástí zajišťovacího vztahu, byla oceněna naběhlou hodnotou, se upravuje o změny reálné hodnoty, k nimž dochází z titulu zajištěného rizika v rámci zajišťovacího vztahu.

Společnost sestavuje individuální účetní závěrku v souladu s požadavky zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

Údaje v této účetní závěrce jsou uvedeny v českých korunách (Kč). Měrnou jednotkou jsou miliony Kč, pokud není uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků a zveřejnění podmíněných aktiv a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady vycházejí z informací dostupných k datu účetní závěrky a skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů lišit. Klíčovým zdrojem odhadní nejistoty ke konci účetního období je klasifikace finančních aktiv, odhad snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou, stanovení reálné hodnoty finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou a stanovení rezerv ve výši odpovídající očekávané výši plnění.

2.2.2 OPRAVA ČASOVÉHO ROZLIŠENÍ AKVIZIČNÍCH NÁKLADŮ V ROCE 2025

V roce 2025 provedla Raiffeisen stavební spořitelna účetní opravu v oblasti časového rozlišení akvizičních nákladů souvisejících s prodejem produktů stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Tato korekce byla realizována v rámci procesu pravidelné revize metodiky a aktualizace parametrů číselníku pro rozpuštění časového rozlišení v systému CIBIS v souladu s požadavky mezinárodního účetního standardu IFRS 9.

Oprava spočívala v odúčtování původního časového rozlišení akvizičních nákladů a výnosů na všech živých smlouvách k okamžiku změny číselníku a následném zaúčtování nového časového rozlišení podle aktualizované amortizační cash flow křivky, která lépe reflektuje odhadované budoucí peněžní toky a ekonomickou podstatu daných produktů. Při porovnání celkového rozdílu mezi původní metodou a touto novou metodou stanovení trajektorií cash flow modelu časového rozlišení je dopad do výsledku společnosti nevýznamný (méně než 9 % NPAT) a tímto nezkresluje vypovídací schopnost účetnictví. Z důvodu nevýznamnosti této opravy vedení účetní jednotky rozhodlo provést tuto opravu jednorázově v roce 2025. Rozdíl mezi těmito dvěma způsoby výpočtu časového rozlišení akvizičních nákladů ve výši 102 milionů Kč byl plně zaúčtován do úrokových výnosů v roce 2025. V této souvislosti došlo ke zvýšení zůstatkové hodnoty úvěrů a zároveň ke zvýšení úrokových výnosů o 102 milionů Kč. Tato nová metodika zajišťuje přesnější přiřazení nákladů k výnosům v čase, transparentnost a soulad s požadavky mezinárodního účetního standardu IFRS 9 na spravedlivé ocenění finančních aktiv.

Raiffeisen stavební spořitelna bude i nadále pravidelně revidovat metodiku časového rozlišení akvizičních nákladů, aby zajistila věrné a transparentní vykazování v souladu s platnými účetními standardy.

2.3 PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

2.3.1 ÚČETNÍ METODY

2.3.1.1 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“ za použití metody efektivní úrokové míry.

Efektivní úroková míra je úroková sazba, která diskontuje očekávané budoucí přijaté nebo odeslané peněžní toky po dobu očekávané životnosti finančního nástroje. Účetní jednotka při oceňování naběhlou hodnotou používá pro výpočet úrokového výnosu nebo úrokového nákladu metodu EIR. Při aplikaci metody EIR účetní jednotka identifikuje náklady a výnosy, které jsou nedílnou součástí EIR finančního nástroje. Součástí EIR finančního nástroje jsou zejména následující náklady a výnosy:

- vstupní úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření a úvěru,
- provize související s uzavřením smlouvy o stavebním spoření a úvěru,
- příspěvky na klientské akce,
- odhady nemovitostí,
- úrokové prémie a úroková zvýhodnění související s akvizicí,
- případně ostatní transakční náklady a výnosy související s akvizicí.

Tyto položky, stejně jako prémie nebo diskonty, jsou postupně vykazovány jako součást položky „Výnosy z úroků a podobné výnosy účtované metodou efektivní úrokové míry“ nebo „Náklady na úroky a podobné náklady účtované metodou efektivní úrokové míry“ tak, aby bylo dosaženo výnosu nebo nákladu odpovídajícího efektivní úrokové sazbě stanovené při vzniku finančního nástroje v průběhu očekávané doby trvání finančního nástroje. Aktiva i pasiva se rozlišují maximálně 15 let.

Součástí úrokových výnosů a nákladů jsou také naběhlé úroky na derivátech (interest rate swapech), které Raiffeisen stavební spořitelna uzavřela za účelem zajištění reálné hodnoty.

2.3.1.2 Poplatky a provize

Výnosy z poplatků a provizí ze smluv se zákazníky jsou oceňovány na základě protiplnění specifikovaného ve smlouvě se zákazníkem. Výnosy jsou zachyceny ve chvíli, kdy banka realizuje službu klientům.

Zaplacené nebo přijaté poplatky a provize, které přímo souvisejí s vydáním nebo nabytím finančního aktiva nebo finančního závazku, jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry finančního aktiva nebo finančního závazku a jsou zahrnuty do výpočtu efektivní úrokové míry. Jedná se např. o poplatky za poskytnutí úvěru, za zpracování úvěrové žádosti, placené provize apod.

Poplatky za vedení depozitních a úvěrových účtů jsou pravidelně strhávány z účtu klienta a jsou zaúčtovány ve chvíli, kdy klient spotřebovává příslušné užitky.

2.3.1.3 Dividendy

Výnosy z dividend z majetkových účastí jsou zachyceny v okamžiku vzniku nároku na výplatu dividendy a jsou vykázány ve výkazu o finanční pozici jako pohledávka v položce „Ostatní aktiva“ a ve výkazu o úplném výsledku jako výnos v položce „Dividendový výnos“. V okamžiku fyzické výplaty dividendy je pohledávka vypořádána proti inkasovaným peněžním prostředkům.

Placené dividendy snižují nerozdělený zisk v účetním období, kdy je řádnou Valnou hromadou schválena jejich výplata.

2.3.1.4 Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu o úplném výsledku

Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu o úplném výsledku jsou účtovány za použití akruálního principu, tj. do období, s nímž časově a věcně souvisejí bez ohledu na okamžik jejich zaplacení nebo přijetí.

2.3.1.5 Zdanění

Výsledná částka zdanění uvedená ve výkazu o úplném výsledku zahrnuje splatnou daň za účetní období upravenou o hodnotu případné změny daňové povinnosti z minulých let a hodnotu odložené daně. Splatná daň za účetní období je vypočtena na základě zdanitelných příjmů při použití daňové sazby a daňových zákonů platných k rozvahovému dni.

Odložená daň je stanovena na základě závazkové metody a je vypočtena ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Hlavní přechodné rozdíly vznikají z titulu některých daňově neuznatelných rezerv a rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou hmotného a nehmotného majetku.

V případě, že výsledná částka představuje odloženou daňovou pohledávku a není pravděpodobné, že tato daňová pohledávka bude realizována, je pohledávka zaúčtována pouze do výše její předpokládané realizace.

Odložená daň je propočtena s použitím očekávané daňové sazby v období, kdy dojde k realizaci daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku. Odložená daň je vypočítána ze všech dočasných rozdílů prostřednictvím závazkové metody při použití základní sazby daně z příjmů ve výši 21 %.

Dopad změn v daňových sazbách na odloženou daň je účtován přímo do výkazu o úplném výsledku s výjimkou případů, kdy se změny vztahují k účetním položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a odložené daně se vztahují ke stejnému správci daně.

Raiffeisen stavební spořitelna je součástí finanční skupiny RBI, na kterou se vztahuje dorovnávací daň v rámci Pillar II. Za rok 2025 se neočekává, že by skupina v České republice dorovnávací daň platila.

2.3.1.6 Finanční aktiva a závazky

2.3.1.6.1 Okamžik zaúčtování a odúčtování finančních nástrojů do/z výkazu o finanční pozici

Pro finanční aktiva s běžným termínem dodání, kromě finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření, banka používá metodu data vypořádání.

Den vypořádání (úhrady) je den, kdy dochází k vlastnímu dodání finančního nástroje (úhradě peněžních prostředků). Při použití této metody je finanční aktivum zaúčtováno v den přijetí finančního nástroje (odeslání peněžních prostředků) a odúčtováno v den jeho vydání (přijetí peněžních prostředků).

Všechny úvěry a pohledávky jsou zaúčtovány v okamžiku poskytnutí finančních prostředků klientům. K odúčtování úvěrů a pohledávek dochází v okamžiku jejich splacení dlužníkem, u postoupených pohledávek pak okamžikem přijetí úhrady od postupníka a u pohledávek, u kterých banka rozhodla o jejich odpisu, okamžikem odpisu.

Pro finanční aktiva a pasiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty používá banka metodu data obchodu, přičemž datum obchodu je datum, kdy se účetní jednotka zaváže odkoupit nebo prodat finanční aktivum.

Podstatou účtování k datu obchodu je:

- zaúčtování aktiva, jež má účetní jednotka přijmout, k datu obchodu,
- odúčtování prodaného aktiva a zaúčtování zisku nebo ztráty při vyřazení a zaúčtování pohledávky za kupujícím k datu obchodu.

Úroky z finančních aktiv a finančních závazků jsou účtovány od data vypořádání, kdy dojde k převodu vlastnických práv.

Finanční deriváty jsou přeceňovány na reálnou hodnotu od data sjednání obchodu do data jejich vypořádání, tj. dodání posledního souvisejícího peněžního toku.

Banka provádí zúčtování finančních závazků, jakmile se stane stranou smluvního ustanovení týkající se daného finančního nástroje, a odúčtování k datu, kdy závazek zanikne, tj. když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

2.3.1.6.2 Principy stanovení reálné hodnoty

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka

k danému dni přístup. Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje vlastní úvěrové riziko účetní jednotky, avšak nemusí být omezeno jen na něj.

Reálná hodnota derivátů, které nejsou obchodované na burze, se stanoví jako částka, kterou by banka obdržela při prodeji aktiva nebo musela zaplatit při převodu závazku. Při stanovení reálné hodnoty derivátů, které nejsou obchodované na burze, banka zohledňuje současné podmínky na trhu a úvěrovou bonitu protistran.

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

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

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

Pokud účetní jednotka určí, že se reálná hodnota při počátečním zaúčtování liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek, ani na základě valuační techniky, pro kterou jsou nepozorovatelné vstupy považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak je finanční nástroj na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně je rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení probíhá maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji, nebo do doby, než je transakce ukončena.

Pokud má aktivum nebo závazek, které jsou oceněny reálnou hodnotou, nabídkovou cenu (bid) a poptávkovou cenu (ask), potom účetní jednotka oceňuje:

- aktiva a dlouhé pozice nabídkovou cenou (bid),
- závazky a krátké pozice poptávkovou cenou (ask).

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

Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Hierarchie reálné hodnoty

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

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kotované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kotované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích,
- kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní,
- jiné oceňovací metody, dle kterých jsou všechny významné vstupy přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, jež nejsou pozorovatelné, přičemž nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které jsou vyžadovány významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

2.3.1.6.3 Klasifikace a ocenění finančních aktiv a pasiv

Klasifikace finančních aktiv dle IFRS 9 vychází z charakteristik peněžních toků (tzv. „SPPI test“) a obchodního modelu, na jehož základě je aktivum drženo. Na základě těchto kritérií banka klasifikuje finanční nástroje na:

- finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě (Amortised costs – „AC“),
- finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“)

Finanční aktiva lze ocenit v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v rámci modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků a peněžní toky splňují podmínky SPPI testu.

Ve výkazu o finanční pozici jsou finanční aktiva v naběhlé hodnotě vykazována v položce „Finanční aktiva v naběhlé hodnotě“ a zahrnují úvěry a pohledávky za bankami a za klienty a dluhové cenné papíry, které nejsou určeny k obchodování.

Naběhlá hodnota je pořizovací cena zvýšená o naběhlý úrok a snižená o splátky jistiny a očekávané úvěrové ztráty prostřednictvím opravné položky. Pro výpočet naběhlé hodnoty banka používá metodu efektivní úrokové míry. Nedílnou součástí efektivní úrokové míry jsou poplatky a související transakční náklady. Všechny úvěry a půjčky jsou zaúčtovány v okamžiku poskytnutí finančních prostředků klientům (případně bankám). Výnosy z úroků z finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy účtované metodou efektivní úrokové míry“. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázané ve výkazu o úplném výsledku v položce „Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě“.

Zvýhodněné úvěry a zvýhodněné výpůjčky

Zvýhodněné úvěry poskytnuté klientům a zvýhodněné výpůjčky od Státního fondu životního prostředí (SFŽP) jako zdroje jejich financování se prvotně účtují v reálné hodnotě. Rozdíl mezi reálnou hodnotou a nominální hodnotou v čase prvotního účtování se časově rozlišuje do úrokových výnosů/nákladů po dobu předpokládané existence úvěrů. Amortizovaná hodnota rozdílu z poskytnutých úvěrů je součástí úvěrů v kapitole 2.13, z přijatých úvěrů je součástí kapitoly 2.18.4 a v kapitole 2.21 je vykázána jako státní dotace.

Analýza charakteristiky smluvních peněžních toků

Pro účely tohoto vyhodnocení je jistina definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. Úroky jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda jsou peněžní toky tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, hodnotí účetní jednotka smluvní podmínky daného instrumentu. To zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků,
- pákový efekt,
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti,
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv,
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Banka klasifikuje finanční aktiva do obchodního modelu „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“:

- Úvěry a dluhové cenné papíry, které banka zařazuje do obchodního modelu „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“, jsou drženy za účelem získávání smluvních peněžních toků po celou dobu životnosti nástroje. V souladu se zákonem o stavebním spoření může Raiffeisen stavební spořitelna pořizovat pouze hypoteční zástavní listy a obdobné produkty vydávané členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, dluhopisy vydávané Českou republikou, dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, dluhopisy vydávané Českou národní bankou, dluhopisy vydávané členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států a bankami se sídlem v těchto státech, dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a dluhopisy vydávané Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou.

- Banka má v úmyslu a je schopná držet tyto úvěry a dluhové cenné papíry do splatnosti a očekává, že tomu tak bude. Při určování, zda budou peněžní toky realizovány výběrem smluvních peněžních toků finančních aktiv, banka zvažuje četnost, hodnotu a časový rozvrh prodejů v předchozích obdobích, důvody těchto prodejů a očekávání ohledně budoucí prodejní činnosti na daném portfoliu.
- Banka připouští následující prodeje, které jsou konzistentní s obchodním modelem „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“:
- prodej z důvodu zvýšení úvěrového rizika finančního nástroje bez ohledu na četnost a hodnotu;
- prodej uskutečněný z důvodu řízení koncentrace úvěrového rizika, pokud je tento prodej ojedinělý (i když hodnotově významný) nebo hodnotově nevýznamný, ale častý.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Účetní jednotka vykazuje opravné položky pro očekávané úvěrové ztráty (ECL) u následujících finančních nástrojů, které nejsou oceňovány v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- úvěry a poskytnuté úvěrové přísliby,
- dluhové cenné papíry a termínované vklady,
- pohledávky vůči České národní bance,
- pohledávky z obchodního styku,
- ostatní pohledávky neoceňované ve FVTPL.

Pro finanční nástroje, u kterých nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, stanovuje banka opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních ECL.

Pro finanční nástroje, u kterých k významnému zvýšení úvěrového rizika či přímo úvěrovému znehodnocení (selhání) došlo, stanovuje banka opravnou položku ve výši celoživotních ECL.

Dvanáctiměsíční ECL jsou částí očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání (defaultu) finančního nástroje, jež může nastat během 12 měsíců od rozvahového dne.

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát (ECL)

ECL představují pravděpodobnostmi vážený odhad úvěrových ztrát a jsou stanoveny následovně:

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocena, jako současná hodnota všech hotovostních schodků (tj. rozdíl mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky a peněžními toky, které účetní jednotka očekává),
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocena, jako rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného finančního aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků,
- nevyčerpané úvěrové přísliby jako současná hodnota rozdílu mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky, pokud je úvěrový příslib načerpán, a peněžními toky, jejichž získání účetní jednotka očekává,
- vyčísľují se na individuální bázi.

Další informace jsou uvedeny v kapitole 2.30.2.4.

Management overlays ve smyslu IFRS9

V situacích, kdy stávající vstupní parametry, předpoklady a modelování nepokrývají všechny relevantní rizikové faktory, jsou úpravy po modelaci nejdůležitějšími druhy management overlays ve smyslu IFRS 9. Ty jsou používány v případech, kdy stávající vstupy, předpoklady a modelovací techniky nezachycují veškeré relevantní rizikové faktory. Stávající vstupy, předpoklady a modelovací techniky nemusí zachycovat veškeré relevantní rizikové faktory z důvodu dočasných okolností, nedostatku času pro řádné zapracování relevantních nových informací do ratingu nebo změn segmentace portfolií, případně pokud jednotlivé úvěrové expozice v rámci skupiny úvěrových expozic reagují na faktory či události jinak, než bylo původně očekáváno.

Pro retailový segment se jedná o úpravy po modelaci, tzv. holistický přístup. Úpravy platné pro rok 2025 jsou uvedeny v následující tabulce a jsou rozděleny podle příslušných kategorií.

Kumulované ztráty ze znehodnocení (stupeň 1 a 2) k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Modelované úvěrové ztráty	Úpravy po modelaci		Celkem
		HF – rising interest rates	Ostatní	
Retailové expozice	189	19	1	209
Neretailové expozice	2	0	0	2
Celkem	191	19	1	211

Tabulka kumulovaných ztrát obsahuje opravné položky k úvěrovým pohledávkám za klienty, opravné položky k pohledávkám souvisejícím se stavebním spořením a rezervy na úvěrové přísliby.

Další informace o holistickém přístupu jsou uvedeny v kapitole 2.30.2.4.1.

Restrukturalizovaná finanční aktiva

Dojde-li k úpravě smluvních podmínek finančního aktiva, resp. k restrukturalizaci, zpravidla nedochází k odúčtování aktiva v prostředí Raiffeisen stavební spořitelny. V případě restrukturalizace je finanční aktivum považováno za úvěrově znehodnocené, resp. selhané, a je pro něj vyčíslena opravná položka ve výši celoživotních ECL.

Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Ke každému rozvahovému dni účetní jednotka vyhodnotí, zda finanční aktiva oceněná v naběhlé hodnotě nejsou úvěrově znehodnocena. Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastaly jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky z finančního aktiva. Vyhodnocení úvěrového znehodnocení je konzistentní s vyhodnocením selhání, které je podrobněji popsáno v kapitole 2.30.2.4.3.

Prezentace ztrát ze znehodnocení na ECL ve Výkazu o finanční pozici:

- finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou: opravná položka je odečtena od hrubé účetní hodnoty aktiv,
- úvěrové přísliby – jako rezerva,
- opravné položky a rezervy na ECL vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě“. V této položce se vykazují i případné následné použití opravných položek,
- rozpuštění opravných položek a rezerv na ECL pro jejich nepotřebnost se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě“,
- odpisy pohledávek jsou zahrnuty v položce „Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě“ výkazu zisku a ztráty. V případě odpisu pohledávky, ke které byla vytvořena opravná položka v plné výši, se o stejnou částku snižují opravné položky ve stejné položce výkazu zisku a ztráty. Výnosy z dříve odepsaných úvěrů jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě“.

2.3.1.6.4 Modifikace finančních aktiv

K modifikaci finančního aktiva dochází, pokud jsou nově sjednány nebo jinak modifikovány smluvní podmínky týkající se peněžních toků finančního aktiva mezi datem prvotního uznání a splatností finančního aktiva.

Při určování, zda se jedná o podstatné nebo nepodstatné změny ve smluvních podmínkách, banka posuzuje změny ve smluvních peněžních tocích finančních aktiv na základě kvalitativních ukazatelů, jako je změna měny nebo typu nástroje, a kvantitativních kritérií, jako je změna čisté současné hodnoty. Pokud jsou podmínky podstatně změněny, stávající aktivum je odúčtováno a je vykázáno nové finanční aktivum (včetně nové klasifikace a nového zařazení do stupně znehodnocení) v reálné hodnotě k datu modifikace. Nepodstatné úpravy smluvních podmínek nevedou k odúčtování, ale k úpravě hrubé účetní hodnoty finančního aktiva vypočtené na základě původní efektivní úrokové sazby. Zisk, resp. ztráta z modifikace, jsou vykázány v položce „Ostatní provozní výnosy“ resp. „Ostatní provozní náklady“.

Při posuzování významnosti změny kvantitativních kritérií banka vypočítá změnu čisté současné hodnoty (NPV) předchozích a současných peněžních toků. V případě, že je změna NPV významná, se stávající aktivum odúčtuje a začne se nové finanční aktivum s tím, že rozdíl v účetní hodnotě se vykáže jako zisk nebo ztráta z odúčtování. Nové finanční aktivum (včetně nové klasifikace a nového zařazení do stupně znehodnocení) je vykázáno v reálné hodnotě k datu modifikace a s novou efektivní úrokovou sazbou. K datu modifikace se přistupuje jako k datu vzniku tohoto finančního aktiva zejména i pro určení, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Nepodstatné úpravy smluvních podmínek (změna NPV menší než 10 %) nevedou k odúčtování finančního aktiva, ale k úpravě hrubé účetní hodnoty

finančního aktiva vypočtené na základě původní efektivní úrokové sazby a nového peněžního toku. Vyhodnocení významnosti modifikace nezáleží na portfoliu, do kterého finanční aktivum náleží, je ovlivněno pouze změnou ve finančních tocích.

V prostředí Raiffeisen stavební spořitelny je relevantní modifikace ve formě restrukturalizace finančních aktiv, resp. úvěrů. Peněžní toky při této restrukturalizaci však nejsou významně odlišné (jedná se pouze o posun splátek). Nedochozí tedy k odúčtování modifikovaného finančního aktiva. Finanční aktivum je však po modifikaci považováno za selhané.

Klienti si mohli na základě nabídky Raiffeisen stavební spořitelny a následně na základě zákona č. 177/2020 Sb. (zákon o některých opatřeních v oblasti splácení úvěrů v souvislosti s pandemií covidu-19) od 1. května 2020 do 31. října 2020 požádat o odklad splátek na 1 až 6 měsíců. Raiffeisen stavební spořitelna eviduje k 31. prosinci 2025 v rámci moratoria 1 739 smluv v objemu 1,5 miliardy Kč. Raiffeisen stavební spořitelna provedla výpočet rozdílu čisté současné hodnoty mezi původním cash flow v případě, že splátky nejsou odloženy, a novým cash flow s odloženými splátkami. Tato ztráta činí 7,0 milionu Kč.

2.3.1.6.5 Odúčtování finančních aktiv

Banka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, stanou se nerealizovatelnými:

- práva získat peněžní toky z finančního aktiva jsou převedena na třetí osobu, celkovým cílem postoupení pohledávek je generování okamžité peněžní návratnosti, která bude vyšší než předpokládaná čistá současná hodnota budoucího vymoženého plnění z jiných nástrojů. Kromě získání hotovosti z postoupených pohledávek je dalším cílem jednorázové očištění portfolia pohledávek,
- pokud je dluh vyhodnocen jako nevymahatelný nebo je jeho další vymáhání neekonomické, je odepsán.

2.3.1.6.6 Finanční závazky

Banka klasifikuje své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované naběhlou hodnotou. Veškeré ostatní finanční závazky jsou po prvotním uznání následně oceňovány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Banka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

2.3.1.6.7 Repo operace

Raiffeisen stavební spořitelna provádí operace, při kterých se cenné papíry prodávají se závazkem ke zpětnému odkupu (repo operace) za předem stanovenou cenu, nebo nakupují se závazkem ke zpětnému prodeji (reverzní repo operace), jež jsou účtovány jako zajištěné přijaté nebo poskytnuté úvěry. Vlastnické právo k cenným papírům se převádí na subjekt poskytující úvěr. O právně převedených cenných papírech v rámci repo operací se během období repo obchodu účtuje nezměněným způsobem, tj. jsou nadále zahrnuty v příslušných položkách cenných papírů v rozvaze banky a pokračuje se v dosavadním způsobu jejich oceňování.

Tyto cenné papíry jsou vedeny na samostatných analytických účtech a částka získaná převodem cenných papírů v rámci repo operací je účtována do „Závazků vůči bankám“. Cenné papíry přijaté v rámci reverzních repo operací jsou evidovány pouze v podrozvaze. Úvěr poskytnutý v rámci reverzních repo operací je zařazen v položce „Pohledávky za bankami“. U dluhopisů převedených v rámci repo operací se úrok časově rozlišuje, v případě dluhopisů přijatých v rámci reverzních repo operací se úrok časově nerozlišuje. Výnosy a náklady vzniklé v rámci repo, resp. reverzních repo operací, jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou, jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykazovány ve výkazu zisku a ztráty jako „Výnosy z úroků a podobné výnosy účtované metodou efektivní úrokové míry“ nebo „Náklady na úroky a podobné náklady účtované metodou efektivní úrokové míry“.

2.3.1.6.8 Podřízený úvěr

Podřízený úvěr je takový úvěr, o kterém bylo smluvně dohodnuto, že v případě likvidace, konkurzu, nuceného vyrovnání nebo vyrovnání dlužníka bude splacen až po plném uspokojení všech ostatních závazků vůči ostatním věřitelům, s výjimkou závazků, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.

O jistně podřízeného úvěru a příslušných úrocích je účtováno od data čerpání do data splatnosti podřízeného úvěru. Podřízený úvěr včetně naběhlé a dosud nevyplacené částky úroku je vykazován ve výkazu o finanční pozici v položce „Podřízené závazky“. Výše částky nákladového úroku z podřízeného vkladu je vykazována ve výkazu o úplném výsledku v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

2.3.1.6.9 Finanční deriváty

Společnost v rámci své běžné činnosti provádí operace s finančními deriváty. Společnost používá deriváty pro zajištění úrokového rizika, a to pouze úrokové swapy (IRS) v měně Kč. Všechny IRS v bance jsou zajišťovací a slouží pro zajištění reálné hodnoty aktiv a pasiv s fixní úrokovou sazbou.

Společnost provádí zajišťovací účetnictví tak, aby minimalizovala vliv přecenění IRS. Do hospodářského výsledku společnosti tak vstupuje pouze neefektivita zajišťovacího vztahu. V použitém zajišťovacím vztahu slouží IRS jako zajišťovací nástroj a zajišťovanou položkou jsou příslušná aktiva nebo pasiva dle druhu zajišťovacího vztahu.

Společnost na měsíční bázi sleduje efektivitu zajištění a porovnává objem zajišťovacího nástroje s objemem zajišťované položky.

Všechny finanční deriváty jsou prvotně zachyceny ve výkazu o finanční pozici v jejich reálné hodnotě a následně jsou přeceňovány a vykazovány v jejich reálné hodnotě.

Reálné hodnoty finančních zajišťovacích derivátů jsou ve výkazu o finanční pozici vykazovány v položkách „Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou“ a „Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou“. Úrokové výnosy a náklady související s finančními deriváty sloužícími jako zajišťovací nástroje při zajištění reálné hodnoty se vykazují v závislosti na tom, zda zajišťovaná položka generuje úrokový výnos nebo úrokový náklad. Čistý úrokový výnos/náklad zajišťovacích derivátů pro zajištění finančních aktiv v naběhlé hodnotě je prezentován ve výkazu o úplném výsledku v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy účtované na základě metody efektivní úrokové míry“ – „Zajišťovací úrokové deriváty“, čistý úrokový výnos/náklad zajišťovacích derivátů pro zajištění finančních závazků v naběhlé hodnotě je prezentován ve výkazu o úplném výsledku v položce „Náklady na úroky“ – „Zajišťovací úrokové deriváty“.

Součástí reálné hodnoty finančních derivátů je rovněž kreditní a debetní úprava vyplývající z úvěrového rizika protistrany derivátového obchodu.

Společnost evidovala v průběhu roku 2025 následující zajišťovací vztahy, které splňují podmínky pro zajišťovací účetnictví dle IAS 39.

Zajištění reálné hodnoty:

- zajištění reálné hodnoty portfolia pohledávek z retailových úvěrů a korporátních úvěrů,
- zajištění reálné hodnoty portfolia stavebního spoření (klientských depozit).

2.3.1.6.10 Zajišťovací účetnictví

Společnost přistupuje k zajišťovacímu účetnictví podle IAS 39, nikoli podle aktuální úpravy v IFRS 9. Zajišťovací deriváty jsou deriváty, které banka může použít k zajištění úrokového rizika.

O zajišťovacím vztahu se účtuje jako o zajištění pouze v případě, že jsou splněny všechny následující podmínky:

- a) na počátku zajištění je formálně ustaven a zdokumentován zajišťovací vztah a zdokumentovány jsou také cíle účetní jednotky v oblasti řízení rizik a strategie při realizaci zajištění,
- b) očekává se, že zajištění bude při kompenzaci změn reálné hodnoty související se zajišťovaným rizikem vysoce účinné, a to v souladu s původní dokumentací týkající se strategie podniku při řízení rizik pro daný zajišťovací vztah,
- c) účinnost zajištění je možné spolehlivě změřit, tj. je možné spolehlivě změřit reálnou hodnotu ze zajištěné položky připadající na zajišťované riziko i reálnou hodnotu zajišťovacího nástroje,
- d) zajištění je během účetních období, pro která je určeno, průběžně posuzováno a je hodnoceno jako vysoce účinné,
- e) aktuální změny reálných hodnot zajišťovaných a zajišťovacích nástrojů jsou téměř vyrovnány (v rozmezí 80 % až 125 %).

Společnost používá pouze zajištění reálné hodnoty pro účely zajištění úrokového rizika. Změny reálné hodnoty zajišťovacích derivátů klasifikovaných jako zajištění reálné hodnoty jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk ze zajišťovacího účetnictví“, úrokový výnos a náklad z těchto derivátů (tj. realizovaný i naběhlý) je vykázán ve výkazu o úplném výsledku v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy účtované na základě metody efektivní úrokové míry“ nebo „Náklady na úroky a podobné náklady“. V případě zajištění reálné hodnoty portfolia zajišťovaných položek je změna reálné hodnoty zajišťovaných položek vykázána ve výkazu o finanční pozici v příslušných položkách „Změna reálné

hodnoty portfoliově přeceňovaných položek“ a v položce „Čistý zisk ze zajišťovacího účetnictví“ ve výkazu o úplném výsledku.

Efektivita zajištění je pravidelně měsíčně prospektivně a retrospektivně testována. V případě, že zajištění přestane splňovat kritéria pro účtování o zajištění, uplyne splatnost zajišťovacího nástroje, zajišťovací nástroj je prodán, ukončen nebo uplatněn, banka zruší zajišťovací vztah a odepisuje úpravu účetní hodnoty zajištěného úročeného finančního nástroje do výkazu o úplném výsledku po období do splatnosti zajištěné položky.

2.3.1.6.11 Kompenzace finančních aktiv a závazků

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

2.3.1.7 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, který má hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož vstupní cena je vyšší než 80 tisíc Kč.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, který nemá hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož vstupní cena je vyšší než 60 tisíc Kč.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je veden v pořizovací ceně snížené o oprávky a opravné položky a je odepisován ve výkazu o úplném výsledku v položce „Odpisy hmotného a nehmotného majetku“ od okamžiku, kdy je připraven k použití, rovnoměrně po předpokládanou dobu životnosti.

Doby odpisování pro jednotlivé kategorie dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou následující:

Druh majetku	Doba odpisování
Software	4–23 let
Stroje a přístroje	4–5 let
Výpočetní technika	4 roky
Inventář	5–6 let
Dopravní prostředky	5 let
Právo k užívání	dle očekávané platnosti nájemní smlouvy

2.3.1.8 Nájemní smlouvy

Smlouva je považována za nájemní smlouvu, jestliže převádí právo kontrolovat užívání identifikovaného aktiva po určité časové období za úplatu.

Banka v roli nájemce vykazuje aktivum z práva k užívání najatého aktiva a související závazek z leasingu v rozvaze s výjimkou, kdy:

- doba nájmu není delší než 12 měsíců,
- podkladové aktivum má nízkou pořizovací hodnotu.

Aktivum z práva k užívání

Aktivum z práva k užívání je na počátku oceněno v pořizovací ceně, která zahrnuje:

- prvotní ocenění závazku z nájemních smluv,
- platby provedené k počátku nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržných leasingových pobídek,
- počáteční přímé náklady,
- odhadované náklady, které nájemce vynaloží na demontáž a odstranění najatého aktiva, provize zaplacené realitní kanceláří. Jsou to náklady na získání nájmu, které by nebyly vynaloženy, pokud by se nájem neuskutečnil.

Aktivum z práva k užívání je vykázáno v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ a je rovnoměrně odepisováno po dobu ekonomické životnosti podkladového aktiva nebo do konce nájmu, a to podle toho, které z těchto období skončí dříve. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy hmotného a nehmotného majetku“.

Závazek z nájmu

Závazek z nájmu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nejsou k datu prvotního vykázání uhrazeny. Platby nájemného jsou diskontovány úrokovou sazbou (přírůstkovou úrokovou mírou), kterou by nájemce musel hradit, pokud by si vypůjčil peněžní prostředky k nákupu podkladového aktiva při zohlednění podmínek, které souvisejí s nájmem (tj. doba trvání nájmu/úvěru, výše úvěru apod.).

Následně je závazek z nájmu přeceněn, pokud dojde ke změně budoucích plateb (např. z důvodu změny ve vyhodnocení, zda a kdy dojde k prodloužení nebo předčasnému ukončení apod.). Pokud je ocenění závazku z nájmu takto upraveno, dojde i k úpravě ocenění aktiva z práva k užívání. Pokud je aktivum z práva k užívání nulové, pak je úprava závazku z nájmu zaúčtována jako výnos nebo náklad.

Závazek z nájmu je vykázán v rozvaze v položce „Ostatní závazky“.

Náklady na úroky vyplývající ze závazku z nájmu jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady účtované metodou efektivní úrokové míry“.

Raiffeisen stavební spořitelna si pronajímá nebytové prostory.

Právo k užívání aktiv je odpisováno. Dobu odpisování účetní jednotka stanovila individuálně podle jednotlivých leasingových smluv. Takto stanovená doba odpisování vychází z doby leasingu a doby, po kterou si je společnost jistá, že si bude aktivum najímat. Účetní jednotka odpisuje právo k užívání aktiva lineárně podle individuálně stanovené doby leasingu.

2.3.1.9 Rezervy

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu. Rezervy vykazuje Raiffeisen stavební spořitelna v rozvaze v případě, pro který platí následující kritéria:

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

Rezervy se člení podle účelu jejich použití zejména na následující

- rezervy k poskytnutým příslibům dle IFRS 9,
- ostatní rezervy – jejich tvorba není stanovena zákonem (daňově neuznané rezervy).

2.3.1.10 Vykazování operací v cizích měnách

Transakce v cizí měně se prvotně oceňují za použití oficiálního směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) platného v den transakce. Aktiva a závazky v cizí měně jsou přepočítávána do tuzemské měny devizovým kurzem vyhlášeným ČNB, platným k datu výkazu o finanční pozici. Realizované a nerealizované zisky a ztráty z přepočtu jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk (+) / ztráta (-) z finančních operací“. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

2.3.1.11 Daň z přidané hodnoty

Raiffeisen stavební spořitelna je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty. Vzhledem k vysokému objemu finanční činnosti jí u většiny přijatých zdanitelných plnění nevzniká nárok na odpočet.

2.3.1.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty jsou považovány pokladní hotovost, vklady u centrálních bank s výjimkou povinných minimálních rezerv a vklady u ostatních bank se splatností do jednoho dne.

2.3.1.13 Povinné minimální rezervy

Povinnými minimálními rezervami je povinný požadovaný vklad u České národní banky, který může banka čerpat pouze omezeně. Banka může z povinných minimálních rezerv čerpat částku, jež převyšuje skutečnou průměrnou výši povinných minimálních rezerv za dané období vypočtenou dle opatření ČNB. Tento vklad je povinný pro všechny komerční banky v České republice. Povinné minimální rezervy nejsou zahrnuty do stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z důvodu jejich omezené použitelnosti pro řízení likvidity banky a možných sankcí ze strany České národní banky v případě nedodržení jejich průměrné výše za dané období.

2.3.1.14 Zaměstnanecské požitky

Zaměstnanecské požitky zahrnují mzdy a další peněžní nebo nepeněžní benefity poskytované zaměstnancům na základě smluv nebo interních pravidel. Poskytované zaměstnanecské požitky jsou vykázány jako součást položky Náklady na zaměstnance v období, se kterým věcně a časově souvisejí.

Součástí mzdových nákladů jsou i nenárokové odměny závislé na splnění předem stanovených cílů. Tyto cíle jsou stanoveny pro různé skupiny zaměstnanců a jsou vykázány jako součást položky „Náklady na zaměstnance“ v období, ve kterém došlo ke splnění cílů.

2.3.1.15 Významné účetní úsudky a odhady

Při aplikaci účetních pravidel za účelem sestavení individuální účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení Raiffeisen stavební spořitelny používalo profesionální úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní závěrky, na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích, jakož i na výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni závěrky a týkají se zejména stanovení:

- částky snížení hodnoty aktiv,
- rezerv vykázaných v rámci závazků,
- částky odložené daňové pohledávky, která může být uznána na základě pravděpodobného načasování a výše budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucí daňovou plánovací strategií,
- částky snížení hodnoty a rezerv na kreditní rizika v souvislosti s finančními aktivy oceněnými naběhlou hodnotou, s poskytnutými úvěrovými přísliby měřené na základě modelů nebo interních předpokladů se zohledněním minulých, současných a budoucích údajů,
- doby nájmu u leasingových smluv uzavřených na dobu neurčitou,
- hodnoty nehmotného majetku.

Raiffeisen stavební spořitelna odhadla chování klientů při stanovení objemu úrokových premií a úrokových zvýhodnění, které začala Raiffeisen stavební spořitelna nabízet v souvislosti s klientskými depozity v roce 2024.

Informace o klíčových účetních úsudcích a předpokladech vztahujících se k budoucnosti a o dalších důležitých zdrojích nejistoty v odhadech ke dni účetní závěrky, u nichž existuje vysoké riziko, že během příštího účetního období způsobí významné úpravy účetních částek aktiv a závazků, jsou případně uvedeny v rámci následujících kapitol.

2.3.1.16 Změny pravidel účetnictví v roce 2025

2.3.1.16.1 Nově použité standardy a interpretace, jejichž aplikace měla významný vliv na účetní závěrku

V roce 2025 společnost nezačala používat žádné standardy a interpretace, jejichž použití by mělo významný vliv na individuální účetní závěrku.

2.3.1.16.2 Nově použité standardy a interpretace, jejichž aplikace neměla významný vliv na účetní závěrku

V běžném období jsou poprvé v účinnosti následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté Evropskou unií:

- Úprava IAS 21 (Nesměnitelnost).

Zahájení dodržování úpravy tohoto standardu nevedlo k žádným změnám účetních pravidel společnosti.

2.3.1.16.3 Standardy a interpretace vydané radou IASB a přijaté Evropskou unií, které dosud nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky společnost neaplikovala následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS, které byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU, ale dosud nenabýly účinnosti.

- Úpravy IFRS 9 a IFRS 7. Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů. Jsou účinné od 1. ledna 2026.
- Úpravy IFRS 9 a IFRS 7. Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě. Jsou účinné od 1. ledna 2026.
- Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl). Jsou účinné od 1. ledna 2026.
- IFRS 18 (Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce), datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027.

Společnost neočekává, že přijetí úprav stávajících standardů bude mít významný dopad na účetní závěrku společnosti v budoucích obdobích.

2.3.1.16.4 Standardy a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

V současné době se podoba účetních standardů IFRS přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující nové standardy a úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k použití v EU:

- IFRS 19 (Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování), datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027,
- úpravy IAS 21 (převod do hyperinflační měny vykazování), datum účinnosti dle IASB: 1. ledna 2027,
- úpravy IFRS 10 a IAS 28 (Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem a další úpravy), datum účinnosti bylo radou IASB odloženo na neurčito, ale je možné dřívější přijetí.

Společnost neočekává, že přijetí nových standardů a úprav stávajících standardů bude mít významný dopad na účetní závěrku společnosti v budoucích obdobích.

U IFRS 18 společnost analyzuje dopad tohoto nového standardu prostřednictvím koordinovaného přístupu zahrnujícího několik pracovních skupin. Standard povede ke změnám ve způsobu prezentace výkazu zisku a ztráty a k doplnění poznámek k účetní závěrce. Společnost neočekává významný dopad na finanční pozici a výkonnost společnosti.

2.4 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

mil. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	3 088	2 712
Výnosy z úroků z mezibankovních transakcí	130	181
Výnosy z úroků z cenných papírů	226	228
Výnosy ze zajišťovacích derivátů	0	0
Výnosy z úroků a podobné výnosy	3 444	3 121
Náklady na úroky – banky	-545	-485
Náklady na úroky z vkladů klientů	-1 226	-1 233
Náklady na úroky ze závazků z leasingu	-1	0
Náklady na úroky z přijatého podřízeného úvěru	-30	-30
Náklady na zajišťovací deriváty	-4	-54
Náklady na zvýhodněné úvěry od SFŽP	-2	0
Náklady na úroky a podobné náklady	-1 808	-1 802
Čistý úrokový výnos	1 636	1 319

Veškeré úrokové výnosy jsou počítány efektivní úrokovou mírou a vztahují se pouze k finančním aktivům a závazkům v naběhlé hodnotě.

V položce „Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů“ je vykázána i jednorázová oprava v oblasti časového rozlišení akvizičních nákladů souvisejících s prodejem produktů stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, která je detailněji popsána v kapitole 2.2.2.

Raiffeisen stavební spořitelna neuplatňuje úroky z prodlení (sankční úroky) u úvěrů se selháním před jejich zaplacením. Za rok 2025 činí hodnota neuplatněných úroků 60 milionů Kč (2024: 61 milionů Kč), tato hodnota je evidována v podrozvaze.

Náklady na úroky ze závazků z leasingu dosáhly v roce 2025 hodnoty 796 tisíc Kč (2024: 189 tisíc Kč).

Náklady na zvýhodněné úvěry od Státního fondu životního prostředí (dále „SFŽP“) (rozdíl mezi nominální hodnotou a reálnou hodnotou ve výsledovce v rámci programu „Zvýhodněné úvěry poskytnuté klientům a zvýhodněné výpůjčky od Státního fondu životního prostředí“) činí 1 739 tisíc Kč, z toho 9 620 tisíc Kč je úrokový náklad z deferred fair value difference a 7 881 tisíc Kč je úrokový výnos z deferred grant income.

Podrobnosti k tomuto programu jsou popsány v kapitole 2.13.2.1.1.

2.5 ČISTÉ VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

mil. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků ze stavebního spoření	200	218
Výnosy z poplatků z úvěrů	85	69
Ostatní výnosy	142	133
Výnosy z poplatků a provizí	427	420
Náklady na poplatky	-14	-14
Náklady na provize	-212	-173
Ostatní náklady	-1	-1
Náklady na poplatky a provize	-227	-188
Čisté výnosy z poplatků a provizí	200	232

Výnosy z poplatků ze stavebního spoření a úvěrů zahrnují zejména poplatky za vedení účtu, poplatky za výpis z účtu a poplatky za zrušení účtu. Tyto poplatky nejsou časově rozlišované.

V položce „Ostatní výnosy“ jsou zejména výnosy z provizí z cross-sellingu.

V položce „Náklady na poplatky“ jsou v roce 2025 náklady na poplatek za garanci vystavenou mateřskou společností ve prospěch Raiffeisen stavební spořitelny v případě rezolučního řízení (MREL) ve výši 10 milionů Kč (2024: 10 milionů Kč).

V položce „Náklady na provize“ jsou provize vyplacené obchodním zástupcům, které nejsou časově rozlišované – zejména se jedná o provize z cross-sellingu a motivační a cílové provize.

2.6 ČISTÝ ZISK / ČISTÁ ZTRÁTA ZE ZAJIŠŤOVACÍHO ÚČETNICTVÍ

mil. Kč	2025	2024
Změna reálné hodnoty zajišťovacích derivátů při zajištění reálné hodnoty	-1	-20
Změny reálné hodnoty zajišťovaných položek při zajištění reálnou hodnotou	1	21
Čistý zisk (+) / čistá ztráta (-) ze zajišťovacího účetnictví	0	1

2.7 ZISKY/ZTRÁTY ZE ZNEHODNOCENÍ FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH V NABĚHLÉ HODNOTĚ

mil. Kč	2025	2024
Tvorba opravných položek k pohledávkám za klienty	-343	-244
Rozpuštění nepotřebných opravných položek k pohledávkám za klienty	301	182
Tvorba opravných položek k ostatním pohledávkám	-2	-2
Rozpuštění nepotřebných opravných položek k ostatním pohledávkám	0	1
Tvorba rezerv na úvěrové přísliby	-7	-1
Rozpuštění rezerv na úvěrové přísliby	2	2
Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě	-49	-62

2.8 ZISKY/ZTRÁTY Z ODÚČTOVÁNÍ FINANČNÍCH AKTIV VYKÁZANÝCH V NABĚHLÉ HODNOTĚ

mil. Kč	2025	2024
Použití opravných položek k pohledávkám za klienty	61	64
Použití opravných položek k ostatním pohledávkám	0	0
Odpis a postoupení pohledávek	-62	-64
Výnosy z odepsaných a postoupených pohledávek	16	16
Zisky (+) / ztráty (-) z odúčtování finančních aktiv vykázaných v naběhlé hodnotě	15	16

2.9 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

mil. Kč	2025	2024
Mzdy a odměny placené členům představenstva	-26	-21
Odměny placené členům dozorčí rady	-1	-1
Mzdy a odměny placené ostatním členům vedení	-12	-15
Mzdy a odměny placené ostatním zaměstnancům	-52	-60
Sociální a zdravotní pojištění	-26	-29
Ostatní náklady na zaměstnance	-3	-9
Náklady na zaměstnance	-120	-135

K roce 2025 ani v roce 2024 neevidovala Raiffeisen stavební spořitelna žádné vzniklé ani sjednané penzijní závazky bývalých členů řídicích a kontrolních orgánů.

Raiffeisen stavební spořitelna neevidovala ke konci vykazovaných období žádné odměny vázané na vlastní kapitál.

Průměrný počet zaměstnanců, počet členů představenstva, dozorčí rady banky a ostatních členů vedení

počet	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců v roce	67	80
Počet členů představenstva k 31. prosinci	3	3
Počet členů dozorčí rady k 31. prosinci	5	5
Počet ostatních členů vedení k 31. prosinci	6	8

2.10 VŠEOBECNÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

mil. Kč	2025	2024
Informační technologie	-69	-63
Nájemné a související náklady	-2	-2
Reklama a marketing	-59	-57
Audit, právní a daňové poradenství	-8	-4
Z toho: povinný audit účetní závěrky prováděný statutárním auditorem (Deloitte Audit s.r.o.)	-6	-1
jiné ověřovací zakázky prováděné statutárním auditorem (Deloitte Audit s.r.o.)	0	0
jiné zakázky prováděné jiným auditorem	-1	0
náklady na poradenství poskytnuté neauditorskými společnostmi	-1	-3
Příspěvek do fondu řízení krize	-1	-5
Příspěvek do fondu pojištění vkladů	-24	-25
Ostatní	-271	-245
Ostatní správní náklady	-434	-401

V nákladech na audit v roce 2025 je zahrnuta část nákladů na audit účetní závěrky za rok 2024 a celkové náklady za audit účetní závěrky za rok 2025. V nákladech na audit v roce 2024 je zahrnutá část nákladů na audit účetní závěrky za rok 2024.

Povinný audit roční účetní závěrky za rok 2025 i rok 2024 provedla společnost Deloitte Audit s.r.o. Náklady na audit účetní závěrky za rok 2025 jsou smluvně stanoveny ve výši 2,3 milionu Kč bez DPH, celá tato částka byla zaúčtována do nákladů roku 2025. Náklady na audit účetní závěrky za roky 2024 byly smluvně stanoveny ve výši 2,1 milionu Kč bez DPH, z toho do nákladů roku 2024 bylo zaúčtováno 1,2 milionu Kč bez DPH a zbyváající část byla zaúčtována do nákladů roku 2025.

Kromě povinného auditu statutární účetní závěrky poskytla společnost Deloitte Audit s.r.o. i jiné ověřovací služby, a to ověření (audit) finančních informací pro účely konsolidace sestavených v souladu s účetními instrukcemi skupiny Raiffeisen Bank International. Náklady na tento audit za rok 2025 jsou smluvně stanoveny ve výši 0,6 milionu Kč bez DPH a byly zaúčtovány do nákladů roku 2025. Náklady na tento audit za rok 2024 byly smluvně stanoveny ve výši 0,7 milionu Kč bez DPH a byly také zaúčtovány do nákladů roku 2025.

V položce „jiné zakázky prováděné jiným auditorem“ jsou v roce 2025 náklady na přípravu přiznání DPPO placené společnosti KPMG Česká republika, s.r.o. a náklady na ověření systému banky v oblasti AML placené společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (roce 2024 jsou to zejména náklady na přípravu přiznání DPPO placené společnosti KPMG Česká republika, s.r.o.).

V položce náklady na poradenství poskytnuté neauditorskými společnostmi jsou v roce 2025 i v roce 2024 převážně právní služby poskytované advokátními kancelářemi.

2.11 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

mil. Kč	2025	2024
Zisk z prodeje nefinančních aktiv	0	2
Změny provozních rezerv	-1	2
Náklady z převodu majetku	0	-2
Ostatní	1	0
Zisk (+) / ztráta (-) z ostatních provozních výnosů a nákladů	0	2

2.12 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vklady splatné na požádání	52	74
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	52	74

Vklady splatné na požádání zahrnují k 31. prosinci 2025 termínovaný vklad overnight u ČNB ve výši 50 milionů Kč (k 31. prosinci 2024: 70 milionů Kč). Ke vkladům splatným na požádání k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 byla tvořena opravná položka v řádu korun.

2.13 FINANČNÍ AKTIVA V NABĚHLÉ HODNOTĚ

2.13.1 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Reverzní operace s ČNB	5 375	2 301
Pohledávky za bankami celkem	5 375	2 301

Raiffeisen stavební spořitelna získala k 31. prosinci 2025 v rámci reverzních repo transakcí jako zajištění státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry v nominální hodnotě 5 306 milionů Kč (k 31. prosinci 2024: 2 277 milionů Kč).

2.13.1.1 Analýza pohledávek za bankami podle druhu zajištění

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Cenné papíry	5 266	2 236
Nezajištěno	109	65
Celkem	5 375	2 301

2.13.2 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

2.13.2.1 Pohledávky za klienty podle druhu

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z úvěrů	73 642	69 535
Ostatní pohledávky	82	85
Pohledávky za klienty v hrubé výši	73 724	69 620
Opravné položky k očekávaným ztrátám	-575	-593
Pohledávky za klienty v čisté výši	73 149	69 027

Všechny pohledávky za klienty k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

Postup stanovení ztrát ze znehodnocení u pohledávek za klienty je popsán v kapitole 2.30.2.

Raiffeisen stavební spořitelna aplikuje zajišťovací účetnictví při zajištění reálné hodnoty portfolia pohledávek z úvěrů klientů. Hodnota přecenění zajištěných položek je k 31. prosinci 2025 0 tisíc Kč (k 31. prosinci 2024: 170 tisíc Kč).

2.13.2.1.1 Zvýhodněné úvěry poskytnuté klientům a zvýhodněné výpůjčky od Státního fondu životního prostředí (SFŽP) jako zdroje jejich financování

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí od března 2024 produkt Zvýhodněný úvěr. Jedná se o účelový nezajištěný úvěr poskytovaný v souladu s pravidly SFŽP pro financování rekonstrukce a zateplení nemovitostí v rámci programu Oprav dům po babičce.

Úvěr má garantovanou maximální RPSN vyhlášenou SFŽP jako limitní na stanovené období. Ta se pohybuje cca na ½ tržních úrokových sazeb pro obdobné úvěry.

Jako kompenzaci bankám poskytujícím tyto úvěry poskytuje SFŽP výpůjčku pro financování těchto úvěrů ve výši 50 % výše úvěru. Náklady na tyto zdroje jsou 0 %. Splácení se řídí smluvně upraveným kalendářem. Splatnost výpůjčky je průměrná délka splatnosti tranše úvěrů poskytnutých v daném měsíci. Prvních pět let se výpůjčka nesplácí, poté je jednorázově splacená alikvotní část odpovídající 60 měsícům při lineárním splácení. Poté je výpůjčka splácena měsíčně lineárně do splatnosti.

Účtování v roce 2025: Raiffeisen stavební spořitelna prvotně účtuje v roce 2025 poskytnuté i přijaté úvěry v reálné hodnotě.

Objem poskytnutých úvěrů v nominální hodnotě k 31. prosinci 2025 činí 1 222 milionů Kč. Objem poskytnutých úvěrů v amortizované hodnotě k 31. prosinci 2025 činí 986 milionů Kč. Objem přijaté výpůjčky v nominální hodnotě k 31. prosinci 2025 činí 530 milionů Kč. Objem přijaté výpůjčky v amortizované hodnotě k 31. prosinci 2025 činí 383 milionů Kč.

Původní rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou poskytnutých úvěrů snížený o postupnou amortizaci rozdílu (deferred fair value difference) k 31. prosinci 2025 činí 226 milionů Kč a je vykázán jako součást položky „pohledávky z úvěrů“. Původní rozdíl mezi nominální hodnotou a reálnou hodnotou přijatých úvěrů snížený o postupnou amortizaci rozdílu (deferred grant income) k 31. prosinci 2025 činí 147 milionů Kč. Deferred grant income je vykázán v ostatních závazcích jako státní dotace v kapitole 2.21.

Amortizace rozdílu mezi nominální hodnotou a reálnou hodnotou ve výsledovce činí 1 739 tisíc Kč a je popsána v kapitole 2.4.

Účtování v roce 2024: Raiffeisen stavební spořitelna účtovala v roce 2024 poskytnuté i přijaté úvěry v nominální hodnotě vzhledem k omezením hlavního transakčního systému CIBIS.

Objem poskytnutých úvěrů v nominální hodnotě k 31. prosinci 2024 činil 302 milionů Kč. Objem poskytnutých úvěrů v amortizované hodnotě k 31. prosinci 2024 činil 242 milionů Kč. Objem přijaté výpůjčky v nominální hodnotě k 31. prosinci 2024 činil 136 milionů Kč. Objem přijaté výpůjčky v amortizované hodnotě k 31. prosinci 2024 činil 96 milionů Kč.

Rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou poskytnutých úvěrů (deferred fair value difference) a rozdíl mezi nominální hodnotou a reálnou hodnotou přijatých úvěrů (deferred grant income) byl v čase jejich poskytnutí nemateriální.

Nezaúčtovaný nemateriální rozdíl mezi nominální hodnotou a reálnou hodnotou ve výsledovce roku 2024 činil 117 tisíc Kč.

2.13.2.2 Pohledávky za klienty podle stupně znehodnocení

Pohledávky za klienty podle stupně znehodnocení k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Pohledávky za klienty v hrubé výši	Opravné položky	Pohledávky za klienty v čisté výši
Stupeň 1	55 501	-34	55 467
Stupeň 2	17 271	-197	17 074
Stupeň 3	952	-344	608
Celkem	73 724	-575	73 149

Pohledávky za klienty podle stupně znehodnocení k 31. prosinci 2024

mil. Kč	Pohledávky za klienty v hrubé výši	Opravné položky	Pohledávky za klienty v čisté výši
Stupeň 1	49 817	-26	49 791
Stupeň 2	18 903	-241	18 662
Stupeň 3	900	-326	574
Celkem	69 620	-593	69 027

2.13.2.3 Poskytnuté podřízené pohledávky za klienty

Raiffeisen stavební spořitelna neevidovala ke konci vykazovaných období žádné poskytnuté podřízené pohledávky za klienty.

2.13.3 DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

Dluhové cenné papíry podle emitenta

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Státní dluhopisy	4 998	5 463
Ostatní dluhopisy	205	205
Dluhové cenné papíry celkem	5 203	5 668

K dluhovým cenným papírům byla k 31. prosinci 2025 vytvořena opravná položka ve výši 364 tisíc Kč (k 31. prosinci 2024: 374 tisíc Kč).

Státní dluhopisy je možné využít k refinancování v rámci repo operací s ČNB.

2.13.4 OSTATNÍ POHLEDÁVKY V NABĚHLÉ HODNOTĚ

Ostatní pohledávky v naběhlé hodnotě

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní	38	39
Ostatní pohledávky v naběhlé hodnotě celkem	38	39

Položka „Ostatní“ obsahuje zejména dohadné účty aktivní, příjmy příštích období a pohledávky za ostatními dlužníky.

2.14 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY S Kladnou REÁLNOU HODNOTOU

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zajištění reálné hodnoty	82	81
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou celkem	82	81

2.15 PODÍLY V DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTECH

2.15.1 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Raiffeisen stavební spořitelna neevidovala k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 žádné účasti s rozhodujícím vlivem.

2.16 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK

2.16.1 ZMĚNY DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETKU

Změny dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2025

mil. Kč	Software	Ostatní nehmotný majetek	Nehmotný majetek nezařazený do užívání	Celkem
Pořizovací cena k 31. 12. 2024	980	8	30	1 018
Přírůstky	46	0	78	124
Úbytky	-9	0	-47	-56
Pořizovací cena k 31. 12. 2025	1 017	8	61	1 086
Oprávky k 31. 12. 2024	-734	-2	0	-736
Přírůstky	9	0	0	9
Úbytky	-62	-2	0	-64
Oprávky k 31. 12. 2025	-787	-4	0	-791
Zůstatková cena k 31. 12. 2025	230	4	61	295
Odpisy 2025	-62	-3	0	-65

Změny dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2024

mil. Kč	Software	Ostatní nehmotný majetek	Nehmotný majetek nezařazený do užívání	Celkem
Pořizovací cena k 31. 12. 2023	901	3	35	939
Přírůstky	79	5	82	166
Úbytky	0	0	-87	-87
Pořizovací cena k 31. 12. 2024	980	8	30	1 018
Oprávký k 31. 12. 2023	-675	-1	0	-676
Přírůstky	-59	-1	0	-60
Úbytky	0	0	0	0
Oprávký k 31. 12. 2024	-734	-2	0	-736
Zůstatková cena k 31. 12. 2024	246	6	30	282
Odpisy 2024	-58	-2	0	-60

Hodnoty v položce „Software“ obsahují přírůstky programového vybavení Raiffeisen stavební spořitelny. Přírůstky jsou především důsledkem zhodnocení hlavního klientského systému Raiffeisen stavební spořitelny – systému CIBIS, dále SW SAP – hlavního účetního systému a SW ECM, který je hlavním systémem pro vytváření, sběr, správu, zabezpečení, ukládání, prezentaci a prohlížení digitálního obsahu. Dále byl v roce 2025 zařazen do užívání nový systém, systém pro obchodní síť SW Záznamy z jednání, který je nástrojem pro tvorbu záznamu z jednání s klienty (zákonné požadavky). V průběhu roku došlo k vyřazení stávající internetové aplikace společnosti, která již byla nevyhovující a zastaralá z hlediska dnešních potřeb.

2.16.2 ZMĚNY DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

Změny dlouhodobého hmotného majetku v roce 2025

mil. Kč	Pozemky a budovy pro provozní činnost	Právo k užívání	Provozní hmotný majetek	Neprovozní hmotný majetek	Hmotný majetek nezařazený do užívání	Celkem
Pořizovací cena k 31. 12. 2024	1	42	18	2	0	63
Přírůstky	0	1	0	0	0	1
Úbytky	0	0	-1	0	0	-1
Pořizovací cena k 31. 12. 2025	1	43	17	2	0	63
Oprávký k 31. 12. 2024	-1	-22	-17	0	0	-40
Přírůstky	0	0	1	0	0	1
Úbytky	0	-6	-1	0	0	-7
Oprávký k 31. 12. 2025	-1	-28	-17	0	0	-46
Zůstatková cena k 31. 12. 2025	0	15	0	2	0	17
Odpisy 2025	0	-6	-1	0	0	-7

Změny dlouhodobého hmotného majetku v roce 2024

mil. Kč	Pozemky a budovy pro provozní činnost	Právo k užívání	Provozní hmotný majetek	Neprovozní hmotný majetek	Hmotný majetek nezařazený do užívání	Celkem
Pořizovací cena k 31. 12. 2023	1	28	21	2	0	52
Přírůstky	0	18	0	0	0	18
Úbytky	0	-4	-3	0	0	-7
Pořizovací cena k 31. 12. 2024	1	42	18	2	0	63
Oprávkky k 31. 12. 2023	-1	-19	-18	0	0	-38
Přírůstky	0	-7	-2	0	0	-9
Úbytky	0	4	3	0	0	7
Oprávkky k 31. 12. 2024	-1	-22	-17	0	0	-40
Zůstatková cena k 31. 12. 2024	0	20	1	2	0	23
Odpisy 2024	0	-7	-2	0	0	-9

Hodnoty v položce „Právo k užívání“ zohledňují v účetnictví Raiffeisen stavební spořitelny leasingovou smlouvu týkající se nájmu nemovitosti a pět leasingových smluv (uzavřených v roce 2023 až 2025), kde předmětem nájmu jsou dopravní prostředky:

- podnájemní smlouvu s Raiffeisenbank a.s., prostory v 8. nadzemním podlaží budovy CTW,
- pět leasingových smluv se společností Raiffeisen – leasing s.r.o., operativní leasing dopravních prostředků.

V roce 2025 došlo k prodeji jednoho dopravního prostředku.

2.16.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK POŘÍZENÝ V RÁMCI LEASINGU DLE IFRS 16

Raiffeisen stavební spořitelna si najímá budovu pro účely svého sídla. V roce 2021 došlo ke změně sídla společnosti, spořitelna uzavřela novou leasingovou smlouvu (podnájemní smlouva s Raiffeisenbank a.s., prostory v 8. nadzemním podlaží budovy CTW v Praze) na dobu 4 let.

V lednu 2025 byl podepsán Dodatek č. 3 ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících k podnikání (navrhovaný již v prosinci roku 2024), jehož znění Raiffeisen stavební spořitelna zohlednila v účetnictví již v roce 2024, neboť si byla přiměřeně jistá, že změny uvedené smlouvy vejdou v platnost a budou účinné dle ustanovení dodatku. Předmětem modifikace bylo prodloužení podnájemní smlouvy / nájmu kancelářských prostor do 30. dubna 2028 a zmenšení podlahové plochy o 101 m².

V dubnu roku 2025 Raiffeisen stavební spořitelna zohlednila v účetnictví modifikaci podnájemní smlouvy s Raiffeisenbank a.s. Předmětem modifikace bylo zvýšení nájmu kancelářských prostor o koeficient, který je uveden v podnájemní smlouvě. Modifikaci společnost zaúčtovala a vykázala jako zvýšení účetní hodnoty práva k užívání aktiva a zvýšení leasingového závazku.

V průběhu roku 2025 Raiffeisen stavební spořitelna uzavřela dvě nové leasingové smlouvy se společností Raiffeisen – leasing s.r.o. Předmětem smluv je operativní leasing dopravních prostředků. Leasing dvou dopravních prostředků byl v roce 2025 ukončen, jeden z nich předčasně k 30. červnu 2025.

2.17 OSTATNÍ AKTIVA

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dohadné účty aktivní – státní prémie	292	313
Povinné minimální rezervy	900	888
Ostatní	9	9
Ostatní aktiva celkem	1 201	1 210

Položka „Dohadné účty aktivní – státní prémie“ obsahuje odhad státní podpory stavebního spoření, kterou Raiffeisen stavební spořitelna obdrží v následujícím roce. Současně je tento odhad vykázán v položce pasiv „Závazky vůči klientům“.

Povinné minimální rezervy představují depozita, jejichž výše je stanovena na základě opatření vyhlášeného ČNB a jejichž čerpání je omezené. Skupina může z povinných minimálních rezerv bez sankcí čerpat pouze částku, jež převyšuje skutečnou průměrnou výši povinných minimálních rezerv za dané období vypočtenou dle opatření ČNB.

2.18 FINANČNÍ ZÁVAZKY V NABĚHLÉ HODNOTĚ

2.18.1 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Přijaté termínované vklady	19 027	9 377
Přijatý kolaterál	69	86
Závazky vůči bankám	19 096	9 463

Přijaté termínové vklady představují zejména vklady od spřízněných osob. Všechny obchody jsou sjednány za obvyklých podmínek.

Přijatý kolaterál se vztahuje k portfoliu úrokových swapů Raiffeisen stavební spořitelny a koresponduje s tržní hodnotou budoucích peněžních toků portfolia úrokových swapů. Kolaterál je úročený úrokovou sazbou CZEONIA.

2.18.2 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

Závazky vůči klientům podle druhu

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vklady stavebního spoření domácností	56 455	58 493
Z toho: úsporné vklady na požádání	836	1 319
vklady stavebního spoření se splatností	32 487	35 844
vklady stavebního spoření s výpovědní lhůtou	23 132	21 330
Vklady stavebního spoření nefinančních a finančních podniků a vládních institucí	130	146
Z toho: úsporné vklady na požádání	3	3
vklady stavebního spoření se splatností	42	57
vklady stavebního spoření s výpovědní lhůtou	85	86
Ostatní	122	127
Závazky vůči klientům celkem	56 707	58 766

V položce „Ostatní“ jsou zahrnuty závazky z nevyplacených vkladů klientů po ukončení smlouvy o stavebním spoření a závazky související s přeplatky na úvěrech klientů. V minulém účetním období položka „Ostatní“ zahrnovala také výpůjčku od SFŽP, která je v tomto roce vykázána v kapitole 2.18.4 Ostatní finanční závazky v naběhlé hodnotě.

Podle metodiky ČNB jsou jako vklady se splatností vykazovány vklady stavebního spoření s běžící dobou spoření do uplynutí vázací lhůty stanovené zákonem o stavebním spoření. Vklady s výpovědní lhůtou jsou vklady při pokračování

smlouvy o stavebním spoření po uplynutí vázací lhůty a vklady splatné na požádání jsou vklady netermínované a vklady po poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Raiffeisen stavební spořitelna aplikuje zajišťovací účetnictví při zajištění reálné hodnoty portfolia vkladů klientů. Hodnota přecenění zajištěných položek je k 31. prosinci 2025 22 milionů Kč (k 31. prosinci 2024: 21 milionů Kč).

Závazky vůči klientům podle sektorů – rezidenti

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Domácnosti	56 455	58 493
Nefinanční a finanční podniky	65	82
Vládní instituce	65	64
Ostatní	122	127
Závazky vůči klientům celkem	56 707	58 766

2.18.3 PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Podřízené úvěry	602	602
Podřízené závazky celkem	602	602

Raiffeisen stavební spořitelna eviduje k 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024 dva podřízené úvěry. Zbytková splatnost obou úvěrů k 31. prosinci 2025 je: 2 miliony Kč 3–12 měsíců, 300 milionů Kč 3–5 let, 300 milionů Kč více než 5 let (k 31. prosinci 2024: 2 miliony Kč 3–12 měsíců, 300 milionů Kč 4–5 let, 300 milionů Kč více než 5 let).

Podřízené úvěry mají tyto parametry:

- První podřízený úvěr byl čerpán 8. listopadu 2019, je v nominální hodnotě 300 milionů Kč, splatný 8. listopadu 2029, úroková sazba 5 % p. a. je platná do splatnosti, úrok se vyplácí jednou ročně, úvěr nemá opci na předčasné splacení.
- Druhý podřízený úvěr byl čerpán 27. prosince 2021, je v nominální hodnotě 300 milionů Kč, splatný 29. prosince 2031, úroková sazba 4,99 % p. a. je platná na 5 let, tj. do 27. prosince 2026, úrok se vyplácí jednou ročně, úvěr má put opci na předčasné splacení po 5 letech.

Oba podřízené úvěry splňují tento účel: Úvěr musí být použit dlužníkem jako podřízený úvěr představující kapitálové nástroje v souladu s čl. 62 písm. a) nařízení (EU) č. 575/2013 o omezitelných požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „CRR“), aby dlužník mohl splnit příslušné kapitálové požadavky v souladu s CRR.

Oba podřízené úvěry splňují požadované náležitosti pro to, aby mohly být uznány jako Tier 2 kapitál, a jsou proto ze strany České národní banky jako Tier 2 kapitál akceptovány.

2.18.4 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY V NABĚHLÉ HODNOTĚ

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zúčtování s Českou národní bankou	316	281
Dohadné účty pasivní	136	112
Výdaje příštích období	42	36
Závazky z leasingu	14	20
Výpůjčka od SFŽP	383	136
Ostatní	109	73
Ostatní finanční závazky v naběhlé hodnotě celkem	1 000	658

Položka „Zúčtování s Českou národní bankou“ obsahuje závazek vůči klientům a dodavatelům, který bude následující pracovní den vyplacen přes clearingové centrum České národní banky.

Položka „Výpůjčka od SFŽP“ představuje přijaté výpůjčky od Státního fondu životního prostředí v rámci programu „Zvýhodněné úvěry poskytnuté klientům a zvýhodněné výpůjčky od Státního fondu životního prostředí (SFŽP)“.

Podrobnosti k tomuto programu jsou popsány v kapitole 2.13.2.1.1. V minulém účetním období byla tato položka vykázána v kapitole 2.18.2 Závazky vůči klientům.

2.19 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY SE ZÁPORNOU REÁLNOU HODNOTOU

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zajištění reálné hodnoty	0	0
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou celkem	0	0

2.20 REZERVY

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Rezervy na úvěrové přísliby	7	2
Ostatní rezervy	42	43
Z toho: rezerva na soudní spory	8	7
mzdové rezervy	34	36
Rezervy celkem	49	45

Mzdové rezervy obsahují rezervy na odměny představenstva a rezervy na odměny a mimořádné odměny zaměstnanců.

Změny ostatních rezerv v roce 2025

mil. Kč	Rezervy na soudní spory	Mzdové rezervy	Ostatní rezervy	Celkem
Stav k 31. 12. 2024	7	36	0	43
Tvorba	2	18	34	54
Použití	-1	-16	-25	-42
Rozpuštění	0	-4	-9	-13
Stav k 31. 12. 2025	8	34	0	42
Z toho: krátkodobé	0	15	0	15
dlouhodobé	8	19	0	27

Změny ostatních rezerv v roce 2024

mil. Kč	Rezervy na soudní spory	Mzdové rezervy	Ostatní rezervy	Celkem
Stav k 31. 12. 2023	9	28	0	37
Tvorba	3	21	52	76
Použití	-1	-11	-29	-41
Rozpuštění	-4	-2	-23	-29
Stav k 31. 12. 2024	7	36	0	43
Z toho: krátkodobé	0	14	0	14
dlouhodobé	7	22	0	29

V položce „Ostatní rezervy“ jsou zahrnuty rezervy na příspěvky do garančního systému finančního trhu.

2.21 OSTATNÍ ZÁVAZKY

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zúčtování srážkové daně z úroků	88	88
Státní dotace	147	0
Ostatní	1	1
Ostatní závazky celkem	236	89

V položce „Státní dotace“ je vykázán původní rozdíl mezi nominální hodnotou a reálnou hodnotou výpůjček snížený o postupnou amortizaci tohoto rozdílu (deferred government grant income) v rámci programu „Zvýhodněné úvěry poskytnuté klientům a zvýhodněné výpůjčky od Státního fondu životního prostředí (SFŽP)“. Podrobnosti k tomuto programu jsou popsány v kapitole 2.13.2.1.1.

2.22 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Složení akcionářů Raiffeisen stavební spořitelny k 31. prosinci 2025

Název	Sídlo	Vztah k bance	Počet akcií (kusy)	Podíl na základním kapitálu (v %)	Druh akcie	Jmenovitá hodnota akcie
Raiffeisenbank a.s.	Česká republika	Ovládající společnost	6 500	100 %	Běžná	100 000 Kč
Celkem			6 500	100 %	Běžná	100 000 Kč

Složení akcionářů Raiffeisen stavební spořitelny k 31. prosinci 2024

Název	Sídlo	Vztah k bance	Počet akcií (kusy)	Podíl na základním kapitálu (v %)	Druh akcie	Jmenovitá hodnota akcie
Raiffeisenbank a.s.	Česká republika	Ovládající společnost	6 500	100 %	Běžná	100 000 Kč
Celkem			6 500	100 %	Běžná	100 000 Kč

Podíl na základním kapitálu je roven podílu na hlasovacích právech.

Raiffeisen stavební spořitelna neevidovala ke konci vykazovaných období žádné odměny vázané na vlastní kapitál.

Raiffeisen stavební spořitelna nevydala v průběhu vykazovaných období žádné akcie.

2.23 OSTATNÍ SLOŽKY VLASTNÍHO KAPITÁLU

Součástí vlastního kapitálu je i rezervní fond (k 31. prosinci 2025: 130 milionů Kč, k 31. prosinci 2024: 130 milionů Kč). Rezervní fond v aktuální výši 20 % základního kapitálu byl vytvořen při založení účetní jednotky a následně zvyšován ze zisku po zdanění.

V roce 2023 došlo k vytvoření ostatních kapitálových fondů peněžním vkladem jediného akcionáře ve výši 1 600 milionů Kč. V roce 2025 byly ostatní kapitálové fondy zrušeny a vklad byl v plné výši akcionáři vrácen.

2.24 NÁVRH NA POUŽITÍ ZISKU NEBO VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

mil. Kč	Zisk roku 2025	Neuhrazená ztráta z přechozích období	Rezervní fond	Nerozdělený zisk
Zůstatek k 31. prosinci 2025	968	0	130	5 930
Výplata podílu na zisku	-968	0	0	0
	0	0	130	5 930

2.25 FINANČNÍ DERIVÁTY – ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY

2.25.1 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY – PŘEHLED REÁLNÉ A NOMINÁLNÍ HODNOTY

Banka využívá úrokové swapy (IRS) v Kč pro zajištění reálné hodnoty aktiv a pasiv v Kč s fixní úrokovou sazbou.

Banka evidovala v průběhu roku 2025 následující zajišťovací vztahy, které splňují podmínky pro zajišťovací účetnictví dle IAS 39:

- zajištění reálné hodnoty portfolia pohledávek z retailových úvěrů a korporátních úvěrů,
- zajištění reálné hodnoty portfolia stavebního spoření (klientských vkladů).

Zajišťovací deriváty – přehled reálné a nominální hodnoty k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Reálná hodnota – aktiva	Reálná hodnota – závazky	Nominální hodnota
Úrokové swapy k zajištění reálné hodnoty	82	0	4 000
Celkem k 31. 12. 2025	82	0	4 000

Zajišťovací deriváty – přehled reálné a nominální hodnoty k 31. prosinci 2024

mil. Kč	Reálná hodnota – aktiva	Reálná hodnota – závazky	Nominální hodnota
Úrokové swapy k zajištění reálné hodnoty	81	0	4 010
Celkem k 31. 12. 2024	81	0	4 010

2.25.2 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY – ZBYTKOVÁ SPLATNOST SMLUVNÍ ČÁSTKY (NOMINÁLNÍ HODNOTA)

mil. Kč	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Úrokové swapy k zajištění reálné hodnoty	0	4 000	0	4 000
Průměrná úroková sazba	0,00 %	3,55 %	0,00 %	3,55 %
Zajišťovací deriváty celkem k 31. 12. 2025	0	4 000	0	4 000

V řádce „Průměrná úroková sazba“ je ve sloupci „Celkem“ uveden vážený průměr.

mil. Kč	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Úrokové swapy k zajištění reálné hodnoty	10	2 000	2 000	4 010
Průměrná úroková sazba	6,10 %	3,47 %	3,63 %	3,56 %
Zajišťovací deriváty celkem k 31. 12. 2024	10	2 000	2 000	4 010

V řádku „Průměrná úroková sazba“ je ve sloupci „Celkem“ uveden vážený průměr.

2.25.3 ZAJIŠTĚNÍ REÁLNÉ HODNOTY

2.25.3.1 Zajišťovací nástroje

Zajišťovací nástroje k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Nominální hodnoty	Reálné hodnoty		Řádek výkazu o finanční pozici, kde je vykázán zajišťovací nástroj	Změna reálné hodnoty	Řádek výkazu o úplném výsledku, kde je vykázána neefektivita zajištění
		Aktiva	Závazky			
Úrokové swapy	4 000	82	0	Zajišťovací deriváty s kladnou/zápornou reálnou hodnotou	-1	Čistý zisk / čistá ztráta ze zajišťovacího účetnictví

Zajišťovací nástroje k 31. prosinci 2024

mil. Kč	Nominální hodnoty	Reálné hodnoty		Řádek výkazu o finanční pozici, kde je vykázán zajišťovací nástroj	Změna reálné hodnoty	Řádek výkazu o úplném výsledku, kde je vykázána neefektivita zajištění
		Aktiva	Závazky			
Úrokové swapy	4 010	81	0	Zajišťovací deriváty s kladnou/zápornou reálnou hodnotou	-20	Čistý zisk / čistá ztráta ze zajišťovacího účetnictví

2.25.3.2 Zajišťované položky

Zajišťované položky k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Účetní hodnota		Kumulovaná hodnota přecenění zajišťovaných položek		Řádek výkazu o finanční pozici, kde je vykázána zajišťovaná položka	Změna reálné hodnoty použitá ve výpočtu neefektivní části zajištění
	Aktiva	Závazky	Aktiva	Závazky		
Pohledávky za klienty	0	0	0	0	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	0
Závazky vůči klientům	0	4 099	0	22	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	1

Zajišťované položky k 31. prosinci 2024

mil. Kč	Účetní hodnota		Kumulovaná hodnota přecenění zajišťovaných položek		Řádek výkazu o finanční pozici, kde je vykázána zajišťovaná položka	Změna reálné hodnoty použitá ve výpočtu neefektivní části zajištění
	Aktiva	Závazky	Aktiva	Závazky		
Pohledávky za klienty	10	0	0	0	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	0
Závazky vůči klientům	0	4 101	0	21	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	21

2.26 PŘIJATÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Přijaté záruky k úvěrům klientů	193	246
Přijaté záruky (MREL)	700	700
Přijaté přísliby a záruky	893	946

Raiffeisen stavební spořitelna nepřijala v roce 2025 žádné nové MREL garance vystavené Raiffeisenbank a.s. a žádná garance neskončila. Stav přijatých záruk (MREL) je k 31. prosinci 2025 700 milionů Kč (k 31. prosinci 2024: 700 milionů Kč). Garance ve výši 700 milionů Kč je poskytnuta od roku 2022 na 7 let.

2.27 PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Nemovitě zástavy k úvěrům klientů	33 797	39 847
Peněžité zástavy k úvěrům klientů	5 764	5 915
Cenné papíry – přijatá zástava (MREL)	800	800
Kolaterály – cenné papíry	5 306	2 277
Přijaté zástavy a zajištění	45 667	48 839

Raiffeisen stavební spořitelna eviduje k 31. prosinci 2025 v souvislosti s MREL garancemi vystavenými Raiffeisenbank a.s. přijatou zástavu cenných papírů v celkové hodnotě 800 milionů Kč (k 31. prosinci 2024: 800 milionů Kč).

2.28 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH / ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA

Náklady z titulu daně z příjmů

mil. Kč	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období	-205	-149
Daň odložená	-2	1
Celkem	-207	-148

Daň z příjmů se liší od teoretické výše daně vypočtené ze zisku před zdaněním pomocí platné sazby daně následujícím způsobem:

mil. Kč	2025	2024
Daň vypočtená pomocí platné daňové sazby (2025: 21 %, 2024: 21 %)	-205	-149
Vliv výnosů zdaňovaných zvláštní sazbou daně	51	51
Vliv daňově neuznatelných nákladů	-28	-31
Ostatní	-25	-19
Celkem	-207	-148

Odložený daňový dluh / odložená daňová pohledávka

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní	10	11
Odložené daňové pohledávky	10	11
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou majetku	-29	-28
Odložené daňové závazky	-29	-28
Odložený daňový závazek nebo odložená daňová pohledávka	-19	-17
Změna odložené daně účtovaná do nákladů	2	1
Vliv změny daňové sazby	0	0

V roce 2025 ani v roce 2024 nedošlo k žádné změně ve výpočtu odložené daně ani nebyl žádný dopad vlivem změny daňové sazby proti předchozímu daňovému období.

2.29 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Raiffeisen stavební spořitelna za mateřskou společnost pro účely vykázání transakcí se spřízněnými stranami považuje společnost Raiffeisenbank a.s. (přímá mateřská společnost) a společnost Raiffeisen Bank International AG (společnost s rozhodujícím vlivem na Raiffeisen stavební spořitelnu uplatňovaným nepřímo). Mezi ostatní spřízněné strany jsou zařazeny ostatní společnosti ve skupině. Transakce se spřízněnými stranami jsou uzavírány na základě běžných obchodních podmínek a za obvyklé tržní ceny.

Transakce se spřízněnými stranami k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Mateřské společnosti	Představenstvo, dozorčí rada	Ostatní spřízněné strany	Celkem
Pohledávky	7	0	205	212
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	82	0	0	82
Závazky	19 174	2	1	19 177
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	0	0	0	0
Podřízené závazky	300	0	302	602
Nominální hodnota finančních derivátů (podrozvahové závazky)	4 000	0	0	4 000
Přijaté záruky (MREL)	700	0	0	700
Výnosy z úroků	0	0	8	8
Náklady na úroky – bez derivátů	-559	0	-15	-574
Náklady na úroky – deriváty	-4	0	0	-4
Výnosy z poplatků a provizí	66	0	0	66
Náklady na poplatky a provize	-30	0	0	-30
Čistý zisk nebo čistá ztráta z finančních operací	-2	0	0	-2
Všeobecné provozní náklady	-220	-23	-1	-244

Pohledávky zahrnují zejména:

- cenné papíry společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG v hodnotě 205 milionů Kč.

Závazky zahrnují zejména:

- termínované vklady Raiffeisenbank a.s. v hodnotě 19 027 milionů Kč (včetně časového rozlišení úroků),
- závazky evidované na dohadných účtech pasivních vůči Raiffeisenbank a.s. plynoucí z outsourcingových smluv v částce 53 milionů Kč,
- závazek plynoucí z kolaterálu přijatého od Raiffeisenbank a.s. v hodnotě 69 milionů Kč (včetně časového rozlišení úroků),
- závazek z leasingu plynoucí z podnájemní smlouvy s Raiffeisenbank a.s. v hodnotě 13 milionů Kč.

Náklady na poplatky a provize zahrnují poplatek za přijatou zástavu MREL ve výši 10 milionů Kč.

Ve vykazovaných obdobích Raiffeisen stavební spořitelna neposkytla členům řídicích a kontrolních orgánů žádnou zálohu, závdavek ani zápůjčku. Raiffeisen stavební spořitelna poskytuje úvěry a stavební spoření osobám se zvláštním vztahem k bance za standardních tržních podmínek.

Transakce se spřízněnými stranami k 31. prosinci 2024

mil. Kč	Mateřské společnosti	Představenstvo, dozorčí rada	Ostatní spřízněné strany	Celkem
Pohledávky	7	0	205	212
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	81	0	0	81
Závazky	9 539	3	1	9 543
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	0	0	0	0
Podřízené závazky	300	0	302	602
Nominální hodnota finančních derivátů (podrozvahové závazky)	4 010	0	0	4 010
Přijaté záruky (MREL)	700	0	0	700
Výnosy z úroků	1	0	8	9
Náklady na úroky – bez derivátů	-498	0	-15	-513
Náklady na úroky – deriváty	-54	0	0	-54
Výnosy z poplatků a provizí	54	0	0	54
Náklady na poplatky a provize	-23	0	0	-23
Čistý zisk nebo čistá ztráta z finančních operací	-20	0	0	-20
Všeobecné provozní náklady	-187	-23	0	-210

Pohledávky zahrnují zejména:

- cenné papíry společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG v hodnotě 205 milionů Kč.

Závazky zahrnují zejména:

- termínované vklady Raiffeisenbank a.s. v hodnotě 9 377 milionů Kč (včetně časového rozlišení úroků),
- závazky evidované na dohadných účtech pasivních vůči Raiffeisenbank a.s. plynoucí z outsourcingových smluv v částce 46 milionů Kč,
- závazek z leasingu plynoucí z podnájemní smlouvy s Raiffeisenbank a.s. v hodnotě 19 milionů Kč.

V průběhu roku 2024 uzavřela Raiffeisen stavební spořitelna s Raiffeisenbank a.s. 8 úrokových swapů v celkové nominální hodnotě 4 miliardy Kč. Historicky eviduje Raiffeisen stavební spořitelna 1 úrokový swap (testovací) s Raiffeisenbank a.s. uzavřený v roce 2022 v nominální hodnotě 10 milionů Kč.

Náklady na poplatky a provize zahrnují poplatek za přijatou zástavu MREL ve výši 10 milionů Kč.

Ve vykazovaných obdobích Raiffeisen stavební spořitelna neposkytla členům řídicích a kontrolních orgánů žádnou zálohu, závdavek ani zápůjčku. Raiffeisen stavební spořitelna poskytuje úvěry a stavební spoření osobám se zvláštním vztahem k bance za standardních tržních podmínek.

2.30 ŘÍZENÍ RIZIK

2.30.1 ÚVOD

Strategie řízení rizik je v souladu s ostatními strategiemi Raiffeisen stavební spořitelny. Strategie řízení rizik reaguje na tyto strategie tak, aby byla včas identifikována rizika vyplývající z nových obchodních aktivit, činností a procesů s cílem udržovat tato rizika na akceptovatelné úrovni. Strategické dokumenty v oblasti řízení rizik pokrývají strategii řízení úvěrového rizika, strategii řízení tržních rizik, strategii řízení likvidity a strategii řízení operačního rizika.

Riziko, které je Raiffeisen stavební spořitelna ochotna podstoupit při vykonávání své činnosti a prosazování svých cílů a plánů, je kvantifikováno prostřednictvím rizikového apetitu. Rizikový apetit Raiffeisen stavební spořitelny je transformován do soustavy limitů. Přijatelnou míru úvěrového rizika Raiffeisen stavební spořitelna promítá do nastavení kritérií a podmínek pro poskytování úvěrových produktů a realizaci obchodů, dále do úvěrových procesů, soustavy a výše limitů na úvěrové riziko, a to s přihlédnutím k ostatním rizikům.

2.30.1.1 Systém řízení rizik

Člen představenstva vykonává v podmínkách Raiffeisen stavební spořitelny roli Chief Risk Officer (CRO) ve smyslu principů bankovní corporate governance, řídicího a kontrolního systému a předpisů skupiny Raiffeisen. CRO zajišťuje funkci garanta dohledu nad outsourcingem pracovních činností v oblasti řízení rizik Raiffeisen stavební spořitelny.

Představenstvo zřídilo poradní, pracovní a výkonné orgány ke kolektivnímu posuzování a projednávání, popř. rozhodování a schvalování zásadních a odborných otázek, řízení a činnosti Raiffeisen stavební spořitelny. Poradním orgánem představenstva je Výbor pro řízení outsourcingu (OMCO).

Výkonnými orgány představenstva jsou:

- Výbor pro řízení aktiv a pasiv / Asset Liability Management Committee (ALCO),
- Výbor pro řízení úvěrových rizik / Credit Risk Committee (CRCO),
- Výbor pro řízení operačního rizika a ŘKS / Operational Risk Management & Controls Committee (ORMCC).

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je Raiffeisen stavební spořitelna vystavena,
- nastavení příslušných limitů a ke kontrolám,
- monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

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

Výbor pro audit Raiffeisen stavební spořitelny hodnotí účinnost systémů řízení rizik. Vnitřní audit provádí pravidelně i jednorázové prověrky týkající se kontrol a procedur v rámci řízení rizik, přičemž výsledky jsou následně předkládány Výboru pro audit a představenstvu společnosti.

2.30.2 ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové (kreditní) riziko je rizikem ztráty ze selhání protistrany (dlužníka) tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, na jejímž základě se banka stala věřitelem smluvní strany, a tím způsobí držiteli pohledávky (věřiteli) ztrátu. Tyto závazky vznikají z úvěrových aktivit, obchodních a investičních aktivit, z platebního styku a vypořádání cenných papírů při obchodování na vlastní i cizí účet (tj. při působení subjektu jako agenta jménem klientů).

2.30.2.1 Riziko vypořádání v rámci obchodování na finančních trzích

Riziku vypořádání podléhají zejména následující transakce:

- depozitní operace na mezibankovním trhu v měně Kč,
- obchodování s dluhopisy na vlastní účet Raiffeisen stavební spořitelny:
 - obchodování s dluhopisy na vlastní účet Raiffeisen stavební spořitelny vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,
 - obchodování s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,
 - obchodování s ostatními dluhopisy podle § 9 odst. 1 písm. f) zákona o stavebním spoření.

Raiffeisen stavební spořitelna toto riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťujících vypořádání dané transakce (settlement/clearing agent). Tím zajistí, že dojde k vypořádání transakce pouze tehdy, když obě strany splní své smluvní závazky. Limity pro vypořádání jsou součástí úvěrového schvalovacího procesu a následného sledování a vyhodnocování úvěrového rizika.

2.30.2.2 Řízení úvěrového rizika

Představenstvo Raiffeisen stavební spořitelny zřídilo Výbor pro řízení úvěrového rizika jakožto výkonný orgán pro řízení úvěrového rizika a dohled nad ním.

Řízení úvěrového rizika se řídí následujícími zásadami a principy:

- řízení úvěrového rizika je plně v souladu s legislativními požadavky, předpisy mateřské společnosti, standardy BCBS a metodickými pokyny EBA,
- řízení úvěrového rizika je plně v souladu s rizikovým apetitem Raiffeisen stavební spořitelny, je tedy prováděno tak, aby byly průběžně dodržovány regulační, RBI a interní limity úvěrového rizika.

Při řízení úvěrového rizika Raiffeisen stavební spořitelna využívá zejména následující metody:

- analýza úvěruschopnosti a důvěryhodnosti smluvní strany, příp. investičního záměru,
- scoring (FO), rating (PO),
- využití zajištění úvěru,
- kontrola účelu,
- kontroly v interním blacklistu a ve veřejně dostupných registrech,
- matematicko-statistické modely,
- stanovení limitů,
- analýza kvality úvěrového portfolia včetně časových řad,
- sledování:
- expozice vůči riziku,
- finanční a ekonomické situace smluvní strany,
- plnění podmínek smlouvy,
- ocenění hodnoty zajištění,
- aktuální situace / problémů smluvní strany,
- přiměřenosti výše opravných položek a rezerv,
- odhady budoucího vývoje v oblasti ukazatelů důležitých při řízení rizik a jednotlivých limitů,
- pravidelné prověřování vstupních parametrů produktů,
- pravidelné prověřování procesů a postupů na základě výsledků analýz.

Měření úvěrového rizika – úvěrové riziko je v Raiffeisen stavební spořitelně měřeno prostřednictvím:

- vyhodnocení kvality úvěrového portfolia,
- vyhodnocení úspěšnosti úvěrového procesu,
- vyhodnocení efektivity vymáhacích procesů,
- ověřování dostatečné tvorby opravných položek,
- stresového testování.

Raiffeisen stavební spořitelna obecně u některých dlužníků vyžaduje zajištění poskytnutých úvěrů před jejich poskytnutím. Raiffeisen stavební spořitelna za akceptovatelné zajištění považuje následující typy zajištění:

Majetkové zajištění (snížení úvěrového rizika spojeného s expozicí vyplývá z práva Raiffeisen stavební spořitelny v případě selhání dlužníka uspokojit svou pohledávku z výtěžku zpeněžení předmětu zajištění nebo jeho přivlastněním):

- finanční kolaterál:
- zástavní právo k pohledávce – uspořena částka na vlastní smlouvě o stavebním spoření,
- zástavní právo k pohledávce – uspořena částka na cizí smlouvě o stavebním spoření,
- nemovitosti,
- ostatní majetkové zajištění – hotovostní kolaterál u jiné banky, tj. zástavní právo k pohledávce vedené u jiné banky.

Osobní zajištění (snížení úvěrového rizika spojeného s expozicí vyplývá ze závazku třetí osoby zaplatit Raiffeisen stavební spořitelně určitou částku v případě selhání dlužníka):

- záruky/ručení.

Při stanovení realizovatelné hodnoty nemovitosti v zajištění se vychází z odhadu ceny nemovitosti zpracovaného na tržních principech, případně z vnitřních hodnocení připravených v rámci oddělení řízení úvěrových rizik. Realizovatelná hodnota zajištění je pak stanovena z této hodnoty aplikací korekčního koeficientu, který odráží schopnost Raiffeisen stavební spořitelny v případě potřeby zajištění realizovat. Raiffeisen stavební spořitelna provádí pravidelně přehodnocení hodnoty zajištění a korekčních koeficientů.

2.30.2.3 Vymáhání pohledávek

Raiffeisen stavební spořitelna má zřízeno oddělení vymáhání pohledávek, které spravuje pohledávky, jejichž návratnost je ohrožena. Ohrožené pohledávky jsou vymáhány telefonicky, písemně a v případě nemožnosti dohody s klientem dále pak i soudně. Oddělení vymáhání pohledávek se zabývá také právními kroky za účelem dosažení maximální výtěžnosti, včetně realizace zajištění a zastupování Raiffeisen stavební spořitelny v insolvenčních řízeních.

2.30.2.4 Očekávané úvěrové ztráty

Raiffeisen stavební spořitelna rozděluje finanční nástroje do tří skupin:

- neselhané finanční nástroje bez významného zvýšení úvěrového rizika (tzv. „stupeň 1“),
- neselhané finanční nástroje s významným zvýšením úvěrového rizika (tzv. „stupeň 2“),
- selhané finanční nástroje (tzv. „stupeň 3“).

Pro finanční nástroje ve stupni 1 jsou vyčíslovány opravné položky ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát a pro finanční nástroje ve stupních 2 a 3 jsou vyčíslovány opravné položky ve výši celoživotních očekávaných úvěrových ztrát.

2.30.2.4.1 Významné zvýšení úvěrového rizika

Při stanovení, zda se riziko selhání (defaultu) plynoucí z finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, Raiffeisen stavební spořitelna posuzuje přiměřené a doložitelné informace, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí. To zahrnuje kvantitativní a kvalitativní informace a analýzy založené na historických zkušenostech Raiffeisen stavební spořitelny a odborném úvěrovém posouzení včetně informací o vyhlídkách do budoucna („forward-looking information“).

Cílem tohoto posouzení je identifikovat, zda pro danou úvěrovou expozici nastalo významné zvýšení úvěrového rizika. Kvantitativní komponenta posouzení je založena na porovnání pravděpodobnosti selhání (PD) pro zbývající splatnost stanovenou k rozvahovému dni s pravděpodobností selhání (PD) pro zbývající splatnost stanovenou pro rozvahový den k datu prvotního zaúčtování.

V rámci kvalitativní komponenty jsou brány v potaz následující informace:

- počet dnů po splatnosti (DPD) přesáhl hranici 30 (přičemž pro překlenovací úvěry je zohledněna i delikvence na souvisejícím povinném dospořování),
- významné zvýšení úvěrového rizika u jiných expozic téhož klienta,
- úvěrový podvod nižší závažnosti (závažné podvody jsou klasifikovány jako selhání – viz definice selhání),
- aktivní exekuce na stavební spoření v úhrnné výši 20 000 Kč a vyšší,
- úleva (forbearance),
- další informace v rámci holistického přístupu, které lze získat bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí (nesplnění specifických smluvních podmínek, selhání klienta v jiné instituci, riziko zvýšení úrokových sazeb při refixaci atp.).

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát pro non-retailové finanční nástroje ve stupni 1 a 2 je prováděn v mateřské společnosti RBI. Očekávané úvěrové ztráty pro retailové finanční nástroje ve stupni 1, 2, 3 a pro non-retailové finanční nástroje ve stupni 3 jsou vyčíslovány Raiffeisen stavební spořitelnou.

Z důvodu absence lokálního ratingového systému je kvantitativní komponenta aplikována pro non-retailové finanční nástroje (rating je tvořen s využitím ratingových systémů mateřské společnosti RBI), přičemž hranice pro změnu PD je nastavena na 250 %.

Pro posouzení významného zvýšení úvěrového rizika pro retailová finanční aktiva je aplikována kvalitativní komponenta.

Vytváření křivky pravděpodobnosti selhání (PD)

Ratingové stupně úvěrového rizika jsou základním vstupem při vytváření PD křivky pro úvěrové expozice v závislosti na čase. Raiffeisen stavební spořitelna shromažďuje informace o výkonnosti a selháních ohledně svých úvěrových expozic, které analyzuje z různých pohledů.

Raiffeisen stavební spořitelna používá statistické modely pro analýzu získaných dat a k vytvoření PD křivek a jejich průběhu v závislosti na období zbývajícím do splatnosti daných expozic (časové struktury) a stanovení jejich očekávaných změn v průběhu času.

Tato analýza zahrnuje identifikaci a kalibraci vztahů mezi změnami míry selhání a změnami v klíčových makroekonomických faktorech na riziko selhání. Za klíčové makroekonomické indikátory jsou považovány zejména hrubý domácí produkt, nezaměstnanost, inflace, tržní úrokové sazby a růst cen nemovitostí (posledně uvedený primárně pro LGD).

Pro non-retailové úvěrové expozice jsou PD křivky odhadnuty po jednotlivých ratingových stupních. Pro retailové úvěrové expozice jsou z důvodu uvedeného v předchozí kapitole PD křivky odhadnuty pro jednotlivé stupně, přičemž segmentace vychází z charakteru produktu Raiffeisen stavební spořitelny (zajištěné a nezajištěné úvěry).

Raiffeisen stavební spořitelna využívá scénáře vývoje makroekonomických proměnných, které generuje mateřská společnost RBI (viz blíže v kapitole Informace o vyhlídkách do budoucna). Tyto scénáře jsou pak v kombinaci s interně vyvinutými makroekonomickými modely použity k úpravě odhadu pravděpodobnosti selhání.

Stanovení, zda se úvěrové riziko významně zvýšilo

Kritéria pro určení, zda se úvěrové riziko významně zvýšilo, zahrnují kvantitativní změny v pravděpodobnostech selhání a kvalitativní faktory zahrnující určené limity na základě delikvence plateb a další příznaky rizikovosti expozic.

Předpokládá se, že významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování u dané expozice nastalo, pokud se pravděpodobnost selhání (PD) pro období zbývajícím do splatnosti zvýšila o více než 250 %.

Na základě expertního úsudku a relevantních historických zkušeností (jsou-li k dispozici) může Raiffeisen stavební spořitelna stanovit, že se expozici významně zvýšilo úvěrové riziko, a to pomocí vybraných kvalitativních ukazatelů, které tuto skutečnost indikují. Přitom jsou brány v potaz faktory, které byly uvedeny v úvodu této kapitoly.

Raiffeisen stavební spořitelna si tedy nastavila hranici, že bez ohledu na ostatní skutečnosti významné zvýšení úvěrového rizika nastane, pokud je aktivum více než 30 dní po splatnosti. Dny po splatnosti jsou přitom počítány dvěma způsoby:

- počet dní od nejstaršího data splatnosti, kdy nebyla přijata platba v plné výši („počítadlo RSTS DPD“);
- počet dní, kdy je po splatnosti podstatný úvěrový závazek bez ohledu na jeho časovou strukturu („počítadlo EBA DPD“).

Dále si Raiffeisen stavební spořitelna stanovila hranice pro významné zvýšení úvěrového rizika v rámci holistického přístupu. Hranice jsou u jednotlivých pravidel nastaveny takto:

- Riziko zvýšení sazeb při refixaci – pokud hranice DSTI napočítaná pro aktiva s refixací v budoucnu na základě odhadovaného makroekonomického vývoje sazeb pro dané období refixace překročí akceptovatelnou hranici DSTI v době poskytnutí, která je stanovena na základě nelineárního logaritmického navýšení DSTI s nepřímou úměrou (pro vyšší poskytnuté DSTI je akceptováno nižší absolutní navýšení než pro nižší DSTI), je aktivum zařazeno do kategorie pro významné zvýšení úvěrového rizika.

Raiffeisen stavební spořitelna monitoruje účinnost kritérií použitých pro identifikaci významného zvýšení úvěrového rizika pravidelnými analýzami a kontrolami, aby potvrdila, že:

- kritéria jsou schopná identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika dříve, než je expozice v selhání,
- kritéria nejsou navázána na časový okamžik, kdy nastane, že aktivum je 30 dní po splatnosti,
- neexistuje žádná neopodstatněná volatilita opravných položek z transferu mezi dvanáctiměsíční pravděpodobností selhání (stupeň 1) a celoživotní pravděpodobností selhání (stupeň 2).

2.30.2.4.2 Modifikovaná finanční aktiva

Smluvní podmínky úvěru mohou být obecně modifikovány z různých důvodů, např. kvůli změně tržních podmínek, udržení si dlužníka či ostatních faktorů, které nesouvisejí s aktuálním nebo potenciálním úvěrovým zhoršením dlužníka. Pokud jsou podmínky úvěru modifikovány, pak Raiffeisen stavební spořitelna zhodnotí, zda jsou peněžní toky modifikovaného úvěru významně odlišné.

Raiffeisen stavební spořitelna provádí modifikaci pouze ve formě odkladů splátek u úvěrů. Ty jsou poskytovány individuálně při dodržení stanovených podmínek, včetně toho, že při žádosti o odklad splátek nesmí mít klient žádný dluh do splatnosti. Peněžní toky po odkladu splátek však nejsou významně odlišné, nedochází tedy k odúčtování daného úvěru.

Odklad splátek je považován za úlevu (s výjimkou vládního moratoria v souvislosti s pandemií covidu-19). Úleva je považována za kvalitativní indikátor významného zvýšení úvěrového rizika, daný úvěr je tak zařazen minimálně do stupně 2 (typicky při tříměsíčních odkladech). Pokud však úleva splňuje definici nucené restrukturalizace, je daný úvěr zařazen rovnou do stupně 3, resp. považován za selhaný (typicky při šestiměsíčních odkladech).

2.30.2.4.3 Definice selhání

Raiffeisen stavební spořitelna považuje dlužníka za selhaného, pokud nastane alespoň jedna z následujících událostí:

- a) má se za to, že dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky,
- b) některý podstatný úvěrový závazek dlužníka je více než 90 dní po splatnosti (v případě překlenovacího úvěru se zvažuje i související povinné dospořování).

V návaznosti na skupinovou metodiku aplikuje Raiffeisen stavební spořitelna definici defaultu následovně:

- pro fyzické osoby na úrovni pohledávky, tzn. selhání jednotlivé pohledávky klienta automaticky neznamená selhání ostatních pohledávek tohoto klienta,
- pro právnické osoby na úrovni dlužníka, tzn. selhání kterékoliv pohledávky znamená selhání klienta a všech jeho pohledávek.

Hranice podstatnosti úvěrového závazku se dělí na absolutní a relativní:

- Absolutní hranice materiality je nastavena na 2 500 Kč pro retailové pohledávky a 12 600 Kč pro non-retailové pohledávky.
- Relativní hranice materiality je nastavena na 1 % z expozice.

V souvislosti s bodem a) má Raiffeisen stavební spořitelna nadefinovaných následujících 17 indikátorů selhání:

- zastavení náběhu úroků,
- specifické úpravy úvěrového rizika (pro zachování konzistence mezi IFRS 9 stupni a definicí selhání),
- prodej pohledávky s ekonomickou ztrátou přesahující nadefinovanou hranici,
- nucená restrukturalizace,
- bankrot/insolvence,
- úvěrový podvod,
- smrt dlužníka,
- ztráta pravidelného příjmu,
- významné zadlužení,
- porušení smluvních podmínek,
- zesplatnění pohledávky před splatností,
- realizace kolaterálu či svolání záruky,
- pořízení či vznik pohledávky s materiálním diskontem,
- produktový křížový default,
- objemový křížový default,
- křížový efekt sdružené pohledávky,
- křížový efekt spojených dlužníků.

Definice selhání je konzistentní s definicí selhání pro účely kapitálové přiměřenosti.

2.30.2.4.4 Informace o vyhlídkách do budoucna (tzv. forward-looking information (FLI))

Informace o vyhlídkách do budoucna jsou zvažovány jak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo (u non-retailových expozic), tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

Jsou využívány scénáře makroekonomických proměnných, které generuje mateřská společnost RBI a dodává Raiffeisen stavební spořitelně zpravidla na čtvrtletní bázi, pokud se nejedná o mimořádnou událost typu pandemie covidu-19 (kdy bylo potřeba zohlednit výrazné zhoršení očekávané makroekonomické situace co nejdříve). Celkem jsou generovány 3 scénáře makroekonomických proměnných – základní, pozitivní a negativní – s vahami postupně 50 %, 25 %, 25 %. Horizont pro makroekonomickou predikci jsou 3 roky.

Tyto scénáře jsou pak v kombinaci s makroekonomickými modely vyvinutými interně nebo na úrovni skupiny použity k úpravě odhadu pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty při selhání (LGD) v rámci výpočtu očekávaných úvěrových ztrát

pro retailové expozice, případně jsou v kombinaci se skupinovými modely využity pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát pro non-retailové expozice.

Základní scénář výhledu představuje nejpravděpodobnější výsledek a je v souladu s informacemi, které Raiffeisen stavební spořitelna využívá pro ostatní účely, jako je strategické a krátkodobé plánování. Zbylé dva scénáře představují optimističtější a pesimističtější výsledky.

Raiffeisen stavební spořitelna identifikovala a zdokumentovala klíčové ukazatele úvěrového rizika a úvěrových ztrát pro každé úvěrové portfolio finančních nástrojů a za použití analýz historických údajů stanovila vztahy mezi makroekonomickými proměnnými, úvěrovým rizikem a úvěrovými ztrátami. Ekonomické scénáře aplikované k 31. prosinci 2025 zahrnují následující rozpětí klíčových indikátorů pro Českou republiku pro roky 2026 a 2027 končící 31. prosince.

	2026	2027
Míra nezaměstnanosti	Základ: 4,50 % Rozpětí: 4,19–5,21 %	Základ: 4,45 % Rozpětí: 4,23–5,11 %
Inflace (meziroční růst CPI)	Základ: 2,3 % Rozpětí: 1,36–3,45 %	Základ: 2,6 % Rozpětí: 1,80–3,58 %
Růst HDP (meziročně)	Základ: 2,4 % Rozpětí: 0,93–3,30 %	Základ: 2,6 % Rozpětí: 1,28–3,31 %
Růst cen nemovitostí (meziročně)	Základ: 4,10 % Rozpětí: 3,19–4,96 %	Základ: 4,30 % Rozpětí: 3,52–5,04 %
3M mezibankovní úroková sazba	Základ: 3,35 % Rozpětí: 2,91–4,20 %	Základ: 3,65 % Rozpětí: 3,28–4,38 %

Předpokládané vztahy mezi klíčovými indikátory a mírami selhání a ztráty různých portfolií finančních aktiv se stanovují na základě historických dat, a to takovým způsobem, aby byl pokryt hospodářský cyklus včetně ekonomického poklesu. Raiffeisen stavební spořitelna navíc pravidelně monitoruje ekonomickou opodstatněnost výsledných modelových predikcí.

2.30.2.4.5 Výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL)

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/parametrů:

- pravděpodobnost selhání (Probability of default – PD),
- ztráta v selhání (Loss given default – LGD),
- expozice v okamžiku selhání (Exposure at default – EAD).

Tyto parametry jsou odvozeny na základě vlastních interně vyvinutých statistických modelů (pro retailové expozice) či statistických modelů mateřské společnosti RBI (pro non-retailové expozice) a historických údajů, které je nutné upravit tak, aby odpovídaly informacím o vyhlídkách do budoucna (FLI), jak bylo uvedeno výše.

Odhady PD jsou odhady k určitému okamžiku, které jsou vypočítány na základě statistických modelů a ratingových nástrojů uzpůsobených pro různé kategorie protistran a expozic. Tyto statistické modely vychází ze získaných údajů zahrnujících jak kvantitativní, tak kvalitativní faktory. Pokud dojde k přesunu protistrany či expozice mezi ratingovými stupni, pak to vede ke změně odhadu příslušného PD. Pravděpodobnosti selhání (PD) jsou odhadovány s přihlédnutím ke splatnosti expozic.

LGD představuje velikost pravděpodobné ztráty, dojde-li k selhání. Parametry LGD jsou odhadovány na základě historické výtěžnosti vymáhání vůči dlužníkům v selhání. Modely LGD zohledňují zajištění a přímé náklady na vymáhání pohledávky.

Odhady LGD jsou upřesňovány pro různé ekonomické scénáře, aby zohledňovaly i možné změny v cenách nemovitostí pro účely úvěrů, které jsou zajištěny nemovitostmi.

Výpočet je proveden na bázi diskontovaných peněžních toků.

EAD představuje očekávanou úvěrovou expozici v okamžiku selhání. EAD je stanovována na základě aktuální expozice vůči dané protistraně a možných změn aktuální expozice na základě uzavřené smlouvy s protistranou.

EAD finančního aktiva je jeho hrubá účetní hodnota. U úvěrových příslibů EAD zahrnuje čerpanou částku a zároveň možné budoucí čerpání, které může na základě uzavřené smlouvy nastat.

Jak je popsáno výše, kromě použití maximálně dvanáctiměsíčního PD pro finanční aktiva, u nichž se úvěrové riziko významně nezvýšilo, jsou očekávané úvěrové ztráty (ECL) stanovovány s ohledem na riziko selhání během očekávané životnosti předmětných finančních aktiv (tj. po dobu, po kterou je Raiffeisen stavební spořitelna vystavena úvěrovému riziku).

Raiffeisen stavební spořitelna nemá v portfoliu žádné revolvingové produkty.

Členění úvěrového portfolia pro odhad parametrů úvěrového rizika plyne přímo z charakteru produktu, tj. primárně na zajištěné i nezajištěné úvěry.

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) pro úvěrově znehodnocené úvěry

Pro úvěrově znehodnocené úvěry jsou opravné položky stanoveny na základě odhadu očekávané ztráty (BEEL – Best estimate of expected loss). Parametry BEEL pro retailové expozice jsou odhadovány dle segmentů uvedených výše, vychází z LGD a s rostoucí dobou expozice v selhání se zvyšují až do 100 % na konci efektivního vymáhacího období. Parametry BEEL pro non-retailové expozice jsou vzhledem k velmi malému počtu historických selhání stanovovány individuálně, a to po dosažení konsenzu na CRCO.

2.30.2.5 Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků opravných položek k finančním aktivům v naběhlé hodnotě

Opravné položky k finančním aktivům v naběhlé hodnotě celkem – 31. 12. 2025

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Stav k 31. 12. 2024	-27	-241	-329	0	-597
Převod do/ze stupně 1	134	-75	-59	0	0
Převod do/ze stupně 2	-2	62	-61	0	-1
Převod do/ze stupně 3	0	-3	3	0	0
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	-15	-12	-3	0	-30
Snížení z důvodu odúčtování	3	31	67	0	101
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku (netto)	-128	41	35	0	-52
Stav k 31. 12. 2025	-35	-197	-347	0	-579

Opravné položky k finančním aktivům v naběhlé hodnotě celkem – 31. 12. 2024

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Stav k 31. 12. 2023	-22	-291	-285	0	-598
Převod do/ze stupně 1	122	-71	-51	0	0
Převod do/ze stupně 2	-2	66	-63	0	1
Převod do/ze stupně 3	0	-2	2	0	0
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	-9	-9	-3	0	-21
Snížení z důvodu odúčtování	2	42	58	0	102
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku (netto)	-118	24	13	0	-81
Stav k 31. 12. 2024	-27	-241	-329	0	-597

Hrubá hodnota pohledávek za klienty podle jednotlivých stupňů je uvedena v kapitole 2.13.2.2, hrubá hodnota finančních aktiv v naběhlé hodnotě v kapitole 2.30.2.8.3.

2.30.2.6 Analýza citlivosti

Jak bylo zmíněno výše, za klíčové makroekonomické indikátory mající vliv na výši opravných položek jsou považovány zejména hrubý domácí produkt, nezaměstnanost, inflace, tržní úrokové sazby a růst cen nemovitostí (posledně uvedený primárně pro LGD).

V tabulce níže je uvedeno srovnání výše očekávaných úvěrových ztrát z finančních aktiv ve stupni 1 a 2 (váženo 25 % pro optimistický, 50 % pro základní a 25 % pro pesimistický scénář) a každého scénáře se 100% vahou.

Výše opravných položek v jednotlivých scénářích (stupeň 1 a 2) – 31. 12. 2025

mil. Kč	Vykázané	Optimistický	Základní	Pesimistický
Retailové expozice	228	218	228	243
Non-retailové expozice	3	2	3	3
Celkem	231	220	231	246

Výše opravných položek v jednotlivých scénářích (stupeň 1 a 2) – 31. 12. 2024

mil. Kč	Vykázané	Optimistický	Základní	Pesimistický
Retailové expozice	262	246	262	283
Non-retailové expozice	5	5	5	5
Celkem	267	251	267	288

2.30.2.7 Maximální expozice vůči úvěrovému riziku

Maximální expozice vůči úvěrovému riziku – 31. 12. 2025

mil. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Přijaté zajištění	Hlavní druh zajištění
Peníze a peněžní ekvivalenty	52	0	52	0	
Pohledávky za bankami	5 375	0	5 375	5 306	Pokladniční poukázky ČNB
Pohledávky za klienty	72 962	3 425	76 387	33 797	Nemovitost
Dluhové cenné papíry	5 203	0	5 203	0	
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	82	0	82	69	Finanční prostředky
Ostatní aktiva	1 551	0	1 551	0	

Maximální expozice vůči úvěrovému riziku – 31. 12. 2024

mil. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Přijaté zajištění	Hlavní druh zajištění
Peníze a peněžní ekvivalenty	74	0	74	0	
Pohledávky za bankami	2 301	0	2 301	2 277	Pokladniční poukázky ČNB
Pohledávky za klienty	69 073	2 204	71 277	39 847	Nemovitost
Dluhové cenné papíry	5 668	0	5 668	0	
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	81	0	81	86	Finanční prostředky
Ostatní aktiva	1 554	0	1 554	0	

Rozdíl oproti položce ve finančních výkazech je způsoben časovým rozlišením vstupních poplatků, které jsou součástí efektivní úrokové míry. Tyto poplatky již byly uhrazeny, proto pro banku nepředstavují úvěrové riziko, a jsou tudíž v této a následující podkapitole z položky úvěrů a pohledávek za klienty vyčleněny.

2.30.2.8 Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence úvěrových pohledávek s obdobnými ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka dostát svým závazkům. Raiffeisen stavební spořitelna považuje za významnou angažovanost pohledávku vůči dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků, která přesahuje 25 % Tier 1 kapitálu. Pokud je dlužník úvěrovou institucí (tj. bankou kromě centrálních, mezinárodní rozvojovou bankou a družstevní záložnou), za limit se považuje vyšší z hodnot 25 % Tier 1 kapitálu a 150 milionů eur.

2.30.2.8.1 Koncentrace dle sektorů

Koncentrace dle sektorů – 31. 12. 2025

mil. Kč	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor a centrální banky	Domácnosti	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	2	0	50	0	52
Pohledávky za bankami	0	0	5 375	0	5 375
Pohledávky za klienty	0	4 159	6	68 797	72 962
Dluhové cenné papíry	205	0	4 998	0	5 203
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	82	0	0	0	82
Ostatní aktiva	31	1	1 195	7	1 234
Poskytnuté přísliby a záruky	0	754	0	2 671	3 425
Celkem	320	4 914	11 624	71 475	88 333

Koncentrace dle sektorů – 31. 12. 2024

mil. Kč	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Vládní sektor a centrální banky	Domácnosti	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	4	0	70	0	74
Pohledávky za bankami	0	0	2 301	0	2 301
Pohledávky za klienty	0	4 243	8	64 822	69 073
Dluhové cenné papíry	205	0	5 463	0	5 668
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	81	0	0	0	81
Ostatní aktiva	33	1	1 203	8	1 245
Poskytnuté přísliby a záruky	0	320	0	1 884	2 204
Celkem	323	4 564	9 045	66 714	80 646

2.30.2.8.2 Koncentrace dle zeměpisných oblastí

S výjimkou hodnoty dluhových cenných papírů v hodnotě 205 milionů Kč (k 31. prosinci 2024: 205 milionů Kč) vydaných emitentem se sídlem v EU jsou veškeré expozice jen vůči českým fyzickým nebo právnickým osobám.

2.30.2.8.3 Finanční aktiva v naběhlé hodnotě – změny v hrubé účetní hodnotě

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Stav k 31. 12. 2024	57 826	18 903	903	0	77 632
Převod do/ze stupně 1	-4 921	4 749	173		1
Převod do/ze stupně 2	3 207	-3 438	230		-1
Převod do/ze stupně 3	9	102	-111		0
Převody	-1 705	1 413	292	0	0
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	16 721	389	5		17 115
Snížení z důvodu odúčtování a celkového splacení	-6 601	-3 396	-245		-10 242
Částečné splacení	-123	-38	0		-161
Úpravy o kurzové rozdíly	0	0	0		0
Stav k 31. 12. 2025	66 118	17 271	955	0	84 344

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Stav k 31. 12. 2023	54 720	24 679	775	0	80 174
Převod do/ze stupně 1	-5 262	5 123	139	0	0
Převod do/ze stupně 2	6 378	-6 635	257	0	0
Převod do/ze stupně 3	4	101	-105	0	0
Převody	1 120	-1 411	291	0	0
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	9 389	459	7	0	9 855
Snížení z důvodu odúčtování a celkového splacení	-7 215	-4 753	-170	0	-12 138
Částečné splacení	-188	-71	0	0	-259
Úpravy o kurzové rozdíly	0	0	0	0	0
Stav k 31. 12. 2024	57 826	18 903	903	0	77 632

2.30.3 LIKVIDITA

2.30.3.1 Expozice vůči riziku likvidity

Jedním z hlavních ukazatelů expozice vůči riziku likvidity je ukazatel krytí likvidity (LCR). Tento ukazatel je zaměřen na krátkodobou likviditu banky. Jeho cílem je zabezpečit, aby banky udržovaly přiměřenou úroveň vysoce kvalitních likvidních aktiv za účelem uspokojení likviditních potřeb v průběhu krizového scénáře v horizontu 30 kalendářních dní. Podle LCR musí banky disponovat dostatečným objemem vysoce kvalitních likvidních aktiv, který bude větší, než jsou jejich očekávané budoucí čisté odtoky v průběhu následujících 30 dní. Za vysoce likvidní aktiva jsou v prostředí Raiffeisen stavební spořitelny považovány hotovost, státní dluhopisy, pokladniční poukázky zajišťující reverzní repo operace s ČNB a čerpatelné rezervy u centrálních bank.

Vzhledem k tříměsíční výpovědní lhůtě u stavebního spoření ukazatel LCR převyšuje regulatorně stanovené minimum ve výši 100 %.

Ukazatel LCR byl ke konci účetního období a v jeho průběhu následující:

	2025	2024
K 31. prosinci	480,4 %	735,9 %
Průměr za období	574,7 %	593,3 %
Maximum v daném období	815,9 %	797,5 %
Minimum v daném období	221,4 %	256,7 %

2.30.3.2 Řízení rizika likvidity

Riziko likvidity je riziko ztráty schopnosti dostat svým finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými (krátkodobé riziko likvidity), nebo ztráty schopnosti financovat svá aktiva (likvidní riziko financování).

Úroveň významnosti (materialita rizika) se dále stanovuje na základě vyhodnocení dopadu na kapitál či zisk společnosti, popř. expertním odhadem.

Riziko likvidity je v prostředí Raiffeisen stavební spořitelny považováno za materiální. Je měřeno a řízeno pouze v měně Kč, protože aktivita Raiffeisen stavební spořitelny v cizích měnách je zanedbatelná. Raiffeisen stavební spořitelna disponuje cizími měnami pouze ve formě valut pro vnitřní účely. Vzhledem k absenci obchodního portfolia je pro Raiffeisen stavební spořitelnu relevantní pouze riziko likvidity investičního portfolia.

Raiffeisen stavební spořitelna drží ve svých aktivech především dva typy aktiv. Prvním typem jsou poskytnuté úvěry klientům. Jedná se o úvěry ze stavebního spoření, překlenovací úvěry a komerční úvěry. Druhým nejvýznamnějším typem aktiv jsou dluhové instrumenty, především dluhopisy emitované Ministerstvem financí ČR nebo finančními institucemi. Raiffeisen stavební spořitelna dále provádí depozitní obchody na mezibankovním trhu, případně provádí repo operace, reverzní repo operace a operace s cennými papíry se závazkem zpětného odkupu nebo prodeje. Obecně platí, že všechny

nakupované instrumenty musí splňovat podmínky § 9 zákona o stavebním spoření. Celkové možnosti použití finančních nástrojů stavebními spořitelny jsou v porovnání s bankami univerzálního typu omezenější.

Na straně pasiv tvoří většinu klientská depozita, která jsou úročena minimálně po dobu trvání šestileté vázací doby fixní úrokovou sazbou. Úroková sazba je definována tarifem, ve kterém je smlouva o stavebním spoření založena, popř. tarifem, do kterého smlouva přešla.

Riziko likvidity je přirozenou součástí bankovních aktivit Raiffeisen stavební spořitelny, neboť struktura aktiv a pasiv vykazuje ve své splatnosti časový nesoulad.

Raiffeisen stavební spořitelna řídí riziko likvidity zejména prostřednictvím své investiční politiky s využitím finančních nástrojů definovaných zákonem o stavebním spoření.

Investiční politika určuje základní principy a možnosti pro investování volných finančních prostředků. Raiffeisen stavební spořitelna zhodnocuje své neumístěné volné zdroje prostřednictvím depozitních operací na mezibankovním trhu, depozitní facility s ČNB, reverzních repo operací s ČNB a investic do dluhopisů. Využívání těchto nástrojů je nedílnou součástí řízení aktiv a pasiv. Při respektování specifik stavebního spoření, investičního horizontu Raiffeisen stavební spořitelny a přijatelné úrovně rizika je hlavním cílem zajištění schopnosti dostát svým platebním závazkům za běžných i nepříznivých okolností v době, kdy se stanou splatnými.

V obecné rovině Raiffeisen stavební spořitelna využívá takové finanční nástroje, které jí zajistí dostatečnou likviditu za dodržení přijatelné míry rizika plynoucího z uskutečňovaných investic. Raiffeisen stavební spořitelna drží část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích, které zahrnují zejména vklady na mezibankovním trhu u vybraných úvěrových institucí se splatností do 3 měsíců, depozitní facility s ČNB, reverzní repo operace s ČNB, cenné papíry spojené s garancí repovatelnosti a ostatní cenné papíry od emitentů s vysokou kreditní kvalitou.

Monitorování a řízení rizika likvidity je prováděno pomocí regulatorních limitů, limitů stanovených skupinou RBI nebo interně stanovených limitů. Tyto limity jsou posuzovány Výborem pro řízení aktiv a pasiv a schvalovány představenstvem.

2.30.3.3 Odhadovaná zbytková splatnost

Odhadovaná zbytková splatnost finančních závazků banky k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1 rok – 5 let	Více než 5 let	Bez specifikace	Celkem
Závazky vůči bankám	0	4 004	15 023	0	69	19 096
Závazky vůči klientům	3 863	126	17 155	35 359	204	56 707
Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově přeceňovaných položek	0	0	0	0	-22	-22
Podřízené závazky	0	302	300	0	0	602
Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	528	35	8	383	46	1 000
Rezervy	0	0	0	0	49	49
Ostatní závazky	88	49	0	0	165	302
Finanční závazky celkem	4 479	4 516	32 486	35 742	511	77 734
Podrozvahové položky	3 425	0	0	0	0	3 425

Smlouvy o stavebním spoření jsou s klienty uzavírány na dobu neurčitou, se zákonnou vázací dobou 6 let. Po uplynutí této vázací doby může klient vypovědět smlouvu o stavebním spoření bez sankcí. Standardní výpovědní lhůta je 3 měsíce. Pokud smlouvu o stavebním spoření vypoví klient před uplynutím vázací doby, přichází tímto o nárok na státní podporu stavebního spoření a s předčasnou výpovědí může být spojena i sankce dle aktuálně platného sazebníku Raiffeisen stavební spořitelny.

Pro závazky vůči klientům je použitý model, který u některých typů depozit predikuje odhadovanou splatnost. Závazky vůči bankám a podřízené závazky odpovídají smluvní zbytkové splatnosti bez započtení nediskontovaných peněžních toků.

Raiffeisen stavební spořitelna uvádí odhadovanou zbytkovou splatnost, protože k uvedení smluvní zbytkové splatnosti nemá data pro nediskontované peněžní toky. Smluvní splatnost bez započtení nediskontovaných peněžních toků je pro závazky vůči klientům k 31. prosinci 2025 25 miliard Kč se splatností do 3 měsíců, 6 miliard Kč se splatností 3–12 měsíců,

24 miliard Kč se splatností 1–5 let a 2 miliardy Kč se splatností nad 5 let (k 31. prosinci 2024: 23 miliard Kč se splatností do 3 měsíců, 8 miliard Kč se splatností 3–12 měsíců, 24 miliard Kč se splatností 1–5 let a 4 miliardy Kč se splatností nad 5 let). Se smluvní splatností do 3 měsíců se uvádějí všechny smlouvy po vázací době a smlouvy ukončené před vázací dobou, kterým běží výpovědní lhůta. Se smluvní splatností 3–12 měsíců se uvádějí smlouvy, kterým skončí vázací lhůta v horizontu 3–12 měsíců. Se smluvní splatností 1–5 let se uvádějí smlouvy, kterým skončí vázací lhůta v horizontu 1–5 let. Se smluvní splatností více než 5 let se uvádějí smlouvy, kterým skončí vázací lhůta za více než 5 let. Podrozvahové položky jsou úvěrové přísliby, které může klient čerpat kdykoliv, maximálně do dvou let, smluvní zbytková splatnost těchto závazků je tedy do 3 měsíců.

Odhadovaná zbytková splatnost finančních závazků banky k 31. prosinci 2024

mil. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1 rok – 5 let	Více než 5 let	Bez specifikace	Celkem
Závazky vůči bankám	1 253	4 442	3 682	0	86	9 463
Závazky vůči klientům	2 136	42	17 634	38 415	539	58 766
Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově přeceňovaných položek	0	0	0	0	-21	-21
Podřízené závazky	0	2	600	0	0	602
Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	429	37	14	136	42	658
Rezervy	0	0	0	0	45	45
Ostatní závazky	89	22	0	0	17	128
Finanční závazky celkem	3 907	4 545	21 930	38 551	708	69 641
Podrozvahové položky	2 204	0	0	0	0	2 204

2.30.3.4 Likvidní rezerva

Jako součást řízení rizika likvidity plynoucího z finančních závazků drží Raiffeisen stavební spořitelna část aktiv ve vysoce likvidních nástrojích, jako jsou pokladní hotovost, státní dluhopisy, pokladniční poukázky a čerpatelné rezervy u centrálních bank.

2.30.4 TRŽNÍ RIZIKA

Tržní riziko je riziko ztráty banky vyplývající ze změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích. Jedná se o souhrnný pojem pro úrokové, měnové, akciové riziko a jiná rizika spojená s pohybem tržních cen.

Vzhledem k rozsahu činností stavebních spořitel, který je omezen zákonem o stavebním spoření, se Raiffeisen stavební spořitelny z tržních rizik dotýká primárně riziko úrokové. Raiffeisen stavební spořitelna nemá obchodní portfolio a k tržnímu riziku netvoří kapitálové požadavky.

2.30.4.1 Úrokové riziko

2.30.4.1.1 Řízení úrokového rizika

Úrokové riziko představuje riziko možné ztráty následkem otevřených úrokových pozic, kdy může vlivem nepříznivých změn tržních úrokových sazeb dojít ke snížení čistého úrokového příjmu nebo ke snížení tržní hodnoty aktiv a pasiv. Vzhledem ke struktuře úročených aktiv a pasiv, která vykazují časový nesoulad a mají různé splatnosti nebo období změny úrokových sazeb, je Raiffeisen stavební spořitelna vystavena úrokovému riziku.

Pro sledování úrokové pozice banka používá metodu citlivosti pozice na posun úrokové křivky (BPV). Metoda BPV (Basis Point Value) spočívá ve stanovení změny současné hodnoty celkové i v jednotlivých časových pásmech) portfolia při pohybu úrokových sazeb o jeden bazický bod (0,01%). Následující tabulka prezentuje změnu ekonomické hodnoty daného portfolia při posunu výnosové křivky dle nadefinovaných scénářů. Jedná se tedy o citlivostní ukazatel při změně úrokových sazeb.

mil. Kč	2025	2024
	BPV celkem (1 bb)	BPV celkem (1 bb)
Dopad na změnu ekonomické hodnoty	-3,15	-4,07

2.30.4.1.2 Simulace čistého úrokového výnosu

Simulace a předpověď čistého úrokového výnosu je nadstavbou monitorování úrokového rizika v účetní jednotce. Raiffeisen stavební spořitelna pravidelně měří citlivost čistého úrokového výnosu na různé změny úrokových sazeb. Na změnu čistého úrokového výnosu je nastaven příslušný limit.

2.30.4.2 Měnové riziko

Měnové riziko vyplývá z pohybu měnových kurzů a existence otevřených měnových pozic. Měnové riziko Raiffeisen stavební spořitelny je nemateriální, protože otevřené cizoměnové pozice (pokladní hotovost, případné cizoměnové pohledávky a závazky z dodavatelsko-odběratelských vztahů) jsou objemově nevýznamné položky.

2.30.4.3 Analýza citlivosti tržních rizik pomocí metody Value-at-Risk (VaR)

Tržní rizika plynoucí z obchodních aktivit (obchodního portfolia) Raiffeisen stavební spořitelny jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Raiffeisen stavební spořitelna stanovuje Value at Risk pomocí parametrické metody. Value at Risk se měří na bázi 20denního intervalu držby a na úrovni spolehlivosti 99 %.

Hodnoty Value at Risk pro úrokové riziko

mil. Kč	K 31. prosinci 2025	Průměr 2025	K 31. prosinci 2024	Průměr 2024
VaR úrokových nástrojů	196	240	264	226

K 31. prosinci 2025 činil VaR 196 milionů Kč (k 31. prosinci 2024: 264 milionů Kč).

2.30.4.4 Limity pro řízení tržního rizika

Veškeré limity pro řízení tržního rizika jsou navrhovány oddělením risk controllingu ve spolupráci s finančním odborem, projednány na výboru ALCO a schvalovány představenstvem Raiffeisen stavební spořitelny.

2.30.4.5 Stresové testování

Raiffeisen stavební spořitelna provádí stresové testování úrokového rizika na denní bázi tak, že aplikuje nepravděpodobné scénáře a modeluje jejich dopad na výsledek hospodaření Raiffeisen stavební spořitelny. Raiffeisen stavební spořitelna stanovila limity na tyto stresové scénáře, které jsou součástí procesu řízení rizik.

2.30.5 OPERAČNÍ RIZIKO

Operační riziko je v souladu s platnou legislativou definováno jako riziko ztráty vlivem nepřiměřenosti či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty vlivem vnějších událostí. Raiffeisen stavební spořitelna tato rizika sleduje, eviduje, pravidelně vyhodnocuje a přijímá opatření za účelem minimalizace ztrát. K výpočtu kapitálového požadavku za Operační riziko je od roku 2025 používán nový jednotný standardizovaný přístup pro výpočet operačního rizika podle nařízení CRR3 (Capital Requirements Regulation III).

Základním principem je odpovědnost každého zaměstnance za identifikaci a eskalaci operačního rizika a za včasné a přesné hlášení incidentů. V Raiffeisen stavební spořitelně je ustavena centrální funkce řízení operačních rizik, která zodpovídá za nastavení metodiky, provádění měření či analýz a která rovněž funguje jako metodická podpora pro vedoucí pracovníky.

Základními stavebními kameny pro řízení operačního rizika jsou:

- sběr dat o ztrátách v důsledku operačního rizika („Event Data Collection“),

- analýza hlavní knihy („General Ledger Analysis“),
- vyhodnocení rizik („Risk Assessment“),
- analýza scénářů („Scenario Analysis“),
- indikátory včasného varování („Early Warning Indicators“),
- tvorba plánu opatření („Mitigation Plans“).

Cílem sběru dat o ztrátách v důsledku operačního rizika není pouze kumulace dat, ale zejména jejich analýza. Závažnější případy jsou předkládány a projednávány Výborem pro řízení operačních rizik. Zde jsou prezentována, diskutována a schvalována opatření zaměřená na minimalizaci dalšího výskytu podobného typu události, popř. jeho úplnou eliminaci. Pro implementaci navrhovaných změn jsou stanovovány konkrétní odpovědnosti a jejich plnění je Výborem pro řízení operačních rizik kontrolováno. Ostatní případy jsou řešeny v rámci příslušných oddělení.

Analýza hlavní knihy zajišťuje rekonciliaci mezi evidencí nahlášených ztrát a jejich účetním obrazem.

Risk Assessment slouží ke zvyšování povědomí o operačních rizicích, vyjasnění jednotlivých procesů a snížení identifikovaných operačních rizik. Risk Assessment určuje riziko jednotlivých procesů, organizačních jednotek nebo činností. Úroveň rizika je relevantní hodnotou pro tvorbu opatření v rámci kvalitativního řízení rizik.

Analýza scénářů je proces, pomocí něž Raiffeisen stavební spořitelna zvažuje dopad extrémních, ale pravděpodobných událostí na své činnosti, hodnotí pravděpodobnost výskytu a odhaduje závažnost dopadu pro škálu možných výsledků. Analýza scénářů si klade za cíl (i) poskytnout potenciální metodu k zachycení konkrétní události, která nenastala v konkrétní organizaci, (ii) zvýšit povědomí a vzdělávat management poskytnutím pohledu na různé druhy rizik a řídit plán nápravných opatření a investic.

EWI jsou používány k průběžnému sledování a hlášení rizikové expozice vůči operačním rizikům. Poskytují včasné varování pro možné kroky nebo změny v rizikovém profilu, které mohou vyvolat manažerská opatření.

Raiffeisen stavební spořitelna stanovuje a pravidelně reviduje rizikový apetit. V rámci používání výše uvedených nástrojů srovnává identifikovaná rizika s rizikovým apetitem a pro ta, která jej překračují, tvoří plán opatření.

Všechny nástroje jsou používány v pravidelném ročním cyklu.

2.31 REÁLNÁ HODNOTA

2.31.1 FINANČNÍ NÁSTROJE, KTERÉ NEJSOU V ROZVAZE VYKÁZÁNY V REÁLNÉ HODNOTĚ

V následující tabulce jsou uvedeny účetní hodnoty a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků, které nejsou v rozvaze Raiffeisen stavební spořitelny vykázány v reálné hodnotě.

Finanční aktiva a finanční závazky v účetní a reálné hodnotě k 31. prosinci 2025

mil. Kč	Účetní hodnota 31. 12. 2025	Reálná hodnota 31. 12. 2025
Peníze a peněžní ekvivalenty	52	52
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	83 765	85 223
Z toho: Pohledávky za bankami	5 375	5 376
Pohledávky za klienty	73 149	74 528
Dluhové cenné papíry	5 203	5 281
Ostatní pohledávky v naběhlé hodnotě	38	38
Ostatní aktiva	1 201	1 200
Celkem finanční aktiva	85 018	86 475
Finanční závazky v naběhlé hodnotě	77 405	77 059
Z toho: Závazky vůči bankám	19 096	19 299
Závazky vůči klientům	56 707	56 180
Podřízené závazky	602	581
Ostatní finanční závazky v naběhlé hodnotě	1 000	999
Ostatní závazky	351	351
Celkem finanční závazky	77 756	77 410

Finanční aktiva a finanční závazky v účetní a reálné hodnotě k 31. prosinci 2024

mil. Kč	Účetní hodnota 31. 12. 2024	Reálná hodnota 31. 12. 2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	74	74
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	77 035	77 790
Z toho: Pohledávky za bankami	2 301	2 301
Pohledávky za klienty	69 027	69 658
Dluhové cenné papíry	5 668	5 792
Ostatní pohledávky v naběhlé hodnotě	39	39
Ostatní aktiva	1 210	1 210
Celkem finanční aktiva	78 319	79 074
Finanční závazky v naběhlé hodnotě	69 489	69 197
Z toho: Závazky vůči bankám	9 463	9 867
Závazky vůči klientům	58 766	58 089
Podřízené závazky	602	583
Ostatní finanční závazky v naběhlé hodnotě	658	658
Ostatní závazky	173	172
Celkem finanční závazky	69 662	69 369

Účetní jednotka používá k určení odhadu reálné hodnoty dále uvedené vstupy a techniky.

Peníze a peněžní ekvivalenty – účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 1.

Dluhové cenné papíry – rozdíl mezi reálnou hodnotou a účetní hodnotou je způsoben především rozdílnými tržními a efektivními úrokovými sazbami státních dluhopisů obsažených v tomto portfoliu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 1 v případě vládních dluhopisů a do úrovně 3 v případě zahraničních cenných papírů.

Pohledávky za bankami – účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

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

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního produktu nebo skupiny produktů. Diskontní sazby použité k diskontování vycházejí ze sazeb hlavních konkurentů nebo jiných srovnatelných sazeb u podobného typu aktiv.

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

Závazky vůči bankám – účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

Závazky vůči klientům – reálná hodnota vkladů splatných na požádání a termínovaných vkladů úročených pohyblivou úrokovou sazbou se rovná účetní hodnotě těchto vkladů k rozvahovému dni.

Reálná hodnota termínovaných vkladů s pevnou úrokovou sazbou se odhaduje na základě diskontovaných peněžních toků s využitím úrokových sazeb. Diskontní sazby použité k diskontování vycházejí ze sazeb hlavních konkurentů nebo jiných srovnatelných sazeb u podobného typu závazku.

Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

Podřízené závazky – reálná hodnota se odhaduje na základě diskontovaných peněžních toků s využitím úrokových sazeb. Diskontní sazby použité k diskontování vycházejí ze sazeb hlavních konkurentů nebo jiných srovnatelných sazeb u podobného typu závazku.

Podřízené závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 3.

2.32 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo do data schválení této účetní závěrky k žádným významným událostem, které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Praha, 18. března 2026

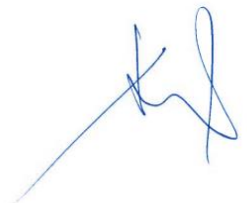
Představenstvo Raiffeisen stavební spořitelny a.s.:



Ing. Ondřej Hák
předseda představenstva



Ing. Yvona Tošnerová
místopředsedkyně představenstva



Bc. Jiří Antoš
místopředseda představenstva

Osoba odpovědná za účetnictví a účetní závěrku:



Ing. Radek Ondráček
vedoucí oddělení finančního účetnictví

3 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49241257, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2102 (dále jen „zpracovatel“), je součástí podnikatelského seskupení (koncernu), 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 za účetní období 2024 v souladu s ustanoveními § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „zákon“), ve znění platném v uvedeném účetním období.

Mezi zpracovatelem a uvedenými osobami byly v tomto účetním období uzavřeny uvedené smlouvy, byly přijaty či uskutečněny následující právní úkony a ostatní faktická opatření uvedená v této zprávě.

3.1 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OSOBAMI PODLE § 82 Odst. 2a) až c) ZÁKONA

3.1.1 OVLÁDAJÍCÍ OSOBY A STRUKTURA KONSOLIDAČNÍHO CELKU

3.1.1.1 Ovládající osoby

Raiffeisenbank a.s.

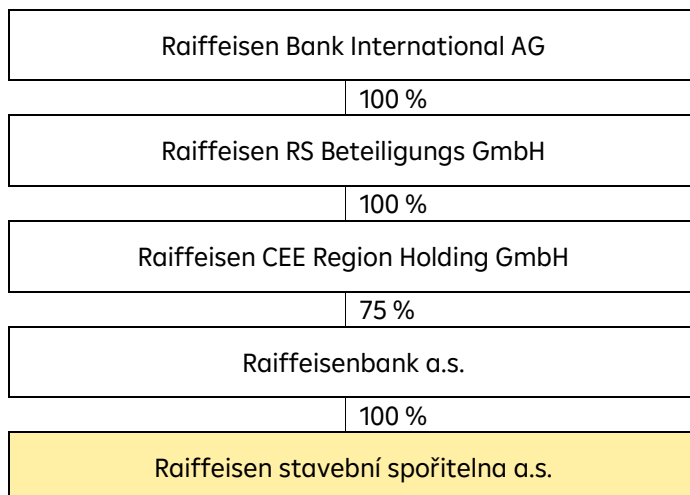
se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha, Česká republika
akcionářský podíl 100 % v Raiffeisen stavební spořitelně

Raiffeisen Bank International AG

se sídlem Am Stadtpark 9, Vídeň, Rakousko
ultimátní vlastník skupiny

Uvedené osoby jednájí ve shodě podle § 78 zákona.

3.1.1.2 Struktura konsolidačního celku z hlediska vlastnického uspořádání



3.1.2 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Úlohou zpracovatele je zastoupení finanční skupiny Raiffeisen v oblasti stavebního spoření na českém trhu. Způsobem ovládaní je existence majetkového nebo vlastnického podílu u ovládané osoby. Ovládající osoby ovládají zpracovatele prostřednictvím hlasování na valné hromadě v souladu se stanovami zpracovatele. Zástupci ovládající osoby jsou členy dozorčí rady Raiffeisen stavební spořitelny.

3.1.3 OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

3.1.3.1 Společnosti ovládané zpracovatelem

Raiffeisen stavební spořitelna v roce 2025 neovládala žádné společnosti.

3.1.3.2 Společnosti ovládané stejnou ovládající osobou jako zpracovatel, s nimiž je zpracovatel ve smluvním vztahu

Raiffeisen – Leasing, s.r.o., Praha, Česká republika

Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, Vídeň, Rakousko

3.2 VÝČET SMLUV PODLE § 82 ODST. 2e) ZÁKONA

Název právního úkonu	Datum uzavření	Protistrana	Plnění / protiplnění / detail
Potvrzení o vedení běžného účtu	15. 12. 1993	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a otevření účtu
Smlouva o zřízení a vedení běžného účtu	13. 6. 2000	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení běžného účtu
Dodatek	16. 7. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Smlouva o zřízení běžného investičního účtu	2. 10. 2001	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení běžného investičního účtu
Smlouva o obstarání koupě nebo prodeje cenných papírů, obstarání vypořádání obchodů s cennými papíry a správě cenných papírů + přílohy č. 1-5	10. 4. 2007	Raiffeisenbank a.s.	Obstarání koupě nebo prodeje cenných papírů, vypořádání obchodů s cennými papíry, správa cenných papírů / úplata
Dodatek č. 1	25. 9. 2013	Raiffeisenbank a.s.	Úprava smluvních podmínek
Rámcová smlouva – zvýhodněné financování pro zaměstnance	13. 6. 2011	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Zvýhodněné financování pro zaměstnance Raiffeisen stavební spořitelny
Dodatek č. 1	8. 8. 2011	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Dodatek
Rámcová treasury smlouva č. HS/02/TMAPO/02/49241257	29. 2. 2012	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o právech a povinnostech týkajících se transakcí na finančním trhu
Smlouva o zřízení služeb přímého bankovníctví	15. 11. 2013	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení služeb běžného bankovníctví / placení smluvních poplatků
Dohoda o úrovni služeb	26. 1. 2016	Raiffeisen Bank International AG	Dohoda o službách, opatřeních, revizích, postupech, výpočtu nákladů
Dohoda týkající se pověření zpracováním osobních údajů dle článku 28 GDPR	21. 5. 2018	Raiffeisen Bank International AG	Dohoda o pověření zpracováním osobních údajů dle GDPR
Smlouva o zprostředkování tipu	10. 10. 2018	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o zprostředkování / stanovení výše provize
Dodatek č. 1	30. 4. 2019	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 2	18. 11. 2019	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 3	28. 2. 2020	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 4	31. 1. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek

Název právního úkonu	Datum uzavření	Protistrana	Plnění / protiplnění / detail
Smlouva o využívání služeb call centra	12. 11. 2018	Raiffeisenbank a.s.	Zajištění služeb call centra / cena za jednotku
Smlouva o podřízeném úvěru	23. 10. 2019	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH	Poskytnutí podřízené půjčky / placení smluvních úroků
Dodatek č. 1	5. 12. 2019	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH	Dodatek
Smlouva o spolupráci S/2020/00099	5. 8. 2020	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o spolupráci – call centrum / smluvní odměna
Smlouva o spolupráci S/2020/00191	15. 10. 2020	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o spolupráci – call centrum / smluvní odměna
Dohoda o mlčenlivosti CDR10722	21. 10. 2020	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o zachování mlčenlivosti
Smlouva o spolupráci při poskytování služby informováním klienta o aktivních produktech Raiffeisen stavební spořitelny	15. 2. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Umožnění udělování/odvolání online souhlasu s předáváním dat / smluvní sankce při porušení
Rámcová smlouva o obchodování na finančním trhu	25. 2. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky, v rámci kterých mohou smluvní strany uzavírat finanční transakce
Smlouva o obchodním zastoupení	9. 3. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky obchodního zastoupení v oblasti prodeje finančních produktů / smluvní provize
Dohoda o vzájemné součinnosti	30. 3. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky vzájemné součinnosti / smluvní sankce při porušení
Rámcová smlouva o poskytování služeb	26. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky vzájemné spolupráce / smluvní odměnu
Rámcová smlouva o ochraně a předávání dat	26. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje pravidla ochrany, předávání a nakládání s daty / smluvní sankce při porušení
Smlouva o obchodním zastoupení CDR17260	28. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky obchodního zastoupení / smluvní odměnu
Produktová příloha	2. 5. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Specifikace nabízeného produktu
Dodatek č. 1	13. 10. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Produktová příloha	13. 10. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Specifikace nabízeného produktu
Dodatek č. 2	4. 4. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 3	12. 6. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 4	26. 2. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Produktová příloha	30. 9. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Specifikace nabízeného produktu
Dodatek č. 5	17. 2. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 6	30. 10. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání	28. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky podnájmu nebytových prostor / smluvní odměnu, smluvní pokutu (úrok z prodlení)
Dodatek č. 1	15. 12. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 2	31. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Dodatek č. 3	7. 1. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek

Název právního úkonu	Datum uzavření	Protistrana	Plnění / protiplnění / detail
Smlouva o poskytování služeb v oblasti činností kontaktního centra	29. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti kontaktního centra / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 11. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	27. 1. 2026	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti činností OVS a archivu	29. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb OVS a archivu / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně podmínek	18. 10. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně podmínek
Dohoda o změně podmínek	1. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně podmínek
Dohoda o změně příloh	2. 8. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	12. 12. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně podmínek	20. 2. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně podmínek
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 10. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb (v oblasti Back office)	29. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti Back office / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 6. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 11. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 11. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	28. 1. 2026	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti komplexních funkcí zpracování a schvalování úvěrů včetně řízení úvěrových rizik	29. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti Retail risk / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	7. 3. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 3. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	11. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	9. 7. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	27. 5. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 11. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh

Název právního úkonu	Datum uzavření	Protistrana	Plnění / protiplnění / detail
Smlouva o poskytování služeb v oblasti risk controllingu	29. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti risk controllingu / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	12. 9. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Příloha	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Příloha
Dohoda o změně příloh	11. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti vymáhání pohledávek	29. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti vymáhání pohledávek / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	5. 4. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	11. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	20. 3. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 11. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o spolupráci za účelem společného využívání služeb odhadců RB	30. 4. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb odhadců RB / smluvní odměnu
Smlouva o podnájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním a přípravou	20. 5. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb odhadců RB / smluvní odměnu, smluvní sankce
Dodatek č. 1	30. 6. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Smlouva o poskytování služeb v oblasti interního auditu	25. 5. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti interního auditu / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	14. 8. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	15. 5. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 12. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti marketingu	31. 5. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o poskytování marketingových služeb / smluvní odměna, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 8. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	29. 12. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	30. 10. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh

Název právního úkonu	Datum uzavření	Protistrana	Plnění / protiplnění / detail
Smlouva o poskytování služeb v oblasti informační bezpečnosti a BCM	31. 5. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti informační bezpečnosti a BCM / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně podmínek	31. 10. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně podmínek
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	11. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	16. 9. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	18. 2. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	27. 1. 2026	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti CRM činností	31. 5. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti CRM / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 8. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 5. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 10. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti personální agendy a řízení lidských zdrojů	17. 6. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti HR / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	11. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	29. 5. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 10. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti raného vymáhání pohledávek	23. 6. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky spolupráce a poskytování služeb v rámci raného vymáhání pohledávek / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	27. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	26. 3. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 11. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti vybraných compliance činností	30. 6. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky poskytování compliance činností / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	7. 3. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 8. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 7. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	31. 5. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	18. 6. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	5. 6. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	27. 10. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh

Název právního úkonu	Datum uzavření	Protistrana	Plnění / protiplnění / detail
Smlouva o spolupráci	20. 7. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky vzájemné spolupráce
Smlouva o spolupráci – akceptace rizika	22. 7. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky spolupráce a akceptace rizika
Smlouva o poskytování služeb v oblasti analýzy a aplikačního vývoje (OAV)	31. 8. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky užívání služeb v oblasti OAV / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	28. 8. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	27. 5. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	28. 1. 2026	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytování služeb v oblasti informačních technologií (OIT)	31. 8. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti OIT / smluvní odměnu, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 6. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 1. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 1. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	26. 1. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	26. 1. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	22. 5. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	20. 9. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	7. 4. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	26. 1. 2026	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o spolupráci a zpracování osobních údajů	31. 8. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Upravuje podmínky spolupráce při nabídce a prodeji bankovních produktů / smluvní provize, smluvní pokuty
Dodatek č. 1	30. 12. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Dodatek
Provizní memorandum	8. 2. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Provizní memorandum
Dohoda o postoupení smlouvy o poskytování služeb v oblasti správy záznamů	20. 10. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Upravuje podmínky bezúplatného postoupení smlouvy s postupníkem / smluvní poplatky
CZK 300,000,000 Subordinated Loan Agreement	22. 12. 2021	Raiffeisenbank a.s.	Poskytnutí podřízené půjčky / placení smluvních úroků
Dohoda o závazku k plnění MREL	1. 3. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda stanovuje podmínky poskytnutí plnění ze závazku / smluvní odměnu
Smlouva o zřízení zástavního práva MREL	1. 3. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva stanovuje podmínky zástavního práva k předmětu zástavy
Smlouva o poskytnutí debetní karty	31. 3. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty
Smlouva o poskytnutí debetní karty	9. 6. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty (ukončena 31. 7. 2025)
Smlouva o poskytnutí debetní karty	18. 7. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty
Smlouva o poskytnutí debetní karty	29. 8. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty
Smlouva o poskytnutí debetní karty	8. 9. 2022	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty
Leasingová smlouva č. 5019007392	20. 3. 2023	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Poskytnutí leasingu / placení smluvních úroků (ukončena k 30. 6. 2025)
Leasingová smlouva č. 5019007412	20. 3. 2023	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Poskytnutí leasingu / placení smluvních úroků

Název právního úkonu	Datum uzavření	Protistrana	Plnění / protiplnění / detail
Leasingová smlouva č. 5019007393	20. 3. 2023	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Poskytnutí leasingu / placení smluvních úroků
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	18. 4. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál
Smlouva o používání elektronického bankovníctví	20. 4. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o používání elektronického bankovníctví / smluvní poplatky
Změna přílohy	15. 6. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Změna autorizačních práv
Změna přílohy	30. 6. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Změna autorizačních práv
Změna přílohy	1. 9. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Změna autorizačních práv
Změna přílohy	17. 7. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Změna autorizačních práv
Změna přílohy	30. 7. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Změna autorizačních práv
Změna přílohy	30. 1. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Změna autorizačních práv
Smlouva o poskytování služeb v oblasti agendy řízení bilance	30. 5. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o poskytování služeb v oblasti agendy řízení bilance / smluvní odměna, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	1. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	21. 4. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o změně příloh	2. 11. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Smlouva o poskytnutí debetní karty	13. 9. 2023	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty
Leasingová smlouva č. 5019006679	18. 9. 2023	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Poskytnutí leasingu / placení smluvních úroků
Rámcová dohoda včetně příloh č. 1–8	1. 10. 2023	Raiffeisen Bank International AG	Dohoda o spolupráci
Service Level Agreement – Group Risk Controlling	20. 12. 2023	Raiffeisen Bank International AG	Dohoda o úrovni služeb
Service Level Agreement – Retail Risk Validation	15. 1. 2024	Raiffeisen Bank International AG	Dohoda o úrovni služeb
Leasingová smlouva č. 5019007876	26. 1. 2024	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Poskytnutí leasingu / placení smluvních úroků
Leasingová smlouva č. 5019008645	3. 7. 2024	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Poskytnutí leasingu / placení smluvních úroků
Smlouva o zřízení zástavního práva	10. 7. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva
Smlouva o poskytnutí debetní karty	19. 9. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty
Leasingová smlouva č. 5019008960	7. 10. 2024	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.	Poskytnutí leasingu / placení smluvních úroků
Smlouva o poskytování služeb v oblasti finančních činností	29. 10. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Outsourcingová smlouva mezi Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelnou na outsourcing finančních činností / smluvní odměna, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	27. 1. 2026	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Dohoda o přistoupení k pojištění	5. 11. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Stanovuje podmínky přistoupení k pojištění
Smlouva o poskytování služeb v oblasti administrativních činností podpory externích obchodních sítí	18. 12. 2024	Raiffeisenbank a.s.	Outsourcingová smlouva mezi Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelnou na outsourcing administrativních činností podpory externích obchodních sítí / smluvní odměna, sankce v případě eskalace
Dohoda o změně příloh	2. 11. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Dohoda o změně příloh
Agreement on Special Provisions Regarding ICT – and Outsourced – Services subject to Regulation (EU) 2022/2554 (DORA)	14. 7. 2025	Raiffeisen Bank International AG	Dohoda o zvláštních ustanoveních
Smlouva o poskytnutí debetní karty	4. 8. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Zřízení a vedení platební karty
Smlouva o poskytování služeb – AI	15. 12. 2025	Raiffeisenbank a.s.	Vymezuje podmínky využívání služeb v oblasti AI / smluvní odměnu

3.3 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ VE PROSPĚCH OVLÁDAJÍCÍ OSOBY PODLE § 82 ODST. 2d) ZÁKONA

Vyplacené podíly na zisku a podíly na vlastním kapitálu: Zpracovatel v účetním období vyplatil podíl na zisku jedinému akcionáři Raiffeisenbank a.s. ve výši 754 milionů Kč.

Raiffeisen stavební spořitelna přijala v roce 2025 od Raiffeisenbank a.s. výpůjčky v celkové výši 15 020 milionů Kč.

Raiffeisen stavební spořitelna nepřijala v roce 2025 od Raiffeisenbank a.s. žádné nové MREL garance.

3.4 VÝHODY A NEVÝHODY PLYNOUCÍ ZE VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍMI A OVLÁDANÝMI OSOBAMI UVEDENÝMI V KAPITOLE 3.1

Hlavní výhodou propojení se subjekty ve skupině Raiffeisen je povědomí o značce Raiffeisen v rámci celoevropského teritoria a její vnímání jako silné mezinárodní bankovní skupiny. Mezi další výhody se řadí silná metodická podpora v oblasti evropské bankovní regulace a účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, IT, risk management systémů, ale i zkušenosti s prodejem široké škály finančních produktů.

3.5 ZÁVĚREČNÉ PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

S ohledem na námi přezkoumané 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.

Prohlášení: Raiffeisen stavební spořitelna a.s. prohlašuje, že tuto zprávu zpracovala podle dostupných údajů ke dni sepsání této zprávy a že při jejím zpracování postupovala s péčí řádného hospodáře.

Praha, 18. března 2026

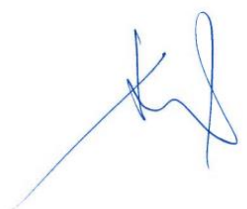
Představenstvo Raiffeisen stavební spořitelny a.s.:



Ing. Ondřej Hák
předseda představenstva



Ing. Yvona Tošnerová
místopředsedkyně představenstva



Bc. Jiří Antoš
místopředseda představenstva

> Údaje o kapitálu

SESOUHLASENÍ REGULATORNÍHO A ÚČETNÍHO KAPITÁLU

Níže uvedené tabulky shrnují složení regulatorního a účetního kapitálu a jednotlivých ukazatelů k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024, a poskytují tak úplné sesouhlasení jednotlivých položek regulatorního kapitálu na kapitál instituce a rozvahu.

REGULATORNÍ KAPITÁL

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	650	650
Kapitálové fondy	0	1 600
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta za předchozí období	5 930	5 930
Rezervní fondy	130	130
(-) Nehmotný majetek jiný než goodwill	-286	-282
(-) Nedostatečné krytí pro nevýkonné expozice	-104	-6
(-) Odložené daňové závazky související s jinými nehmotnými aktivy	29	28
Celkem kapitál splňující požadavky pro zařazení do Tier 1	6 349	8 050
Souhrnná výše Tier 2 kapitálu	531	591
Kapitál relevantní pro výpočet limitů velkých expozic, limitů kvalifikovaných účastí a kapitálového poměru	6 880	8 641

VLASTNÍ KAPITÁL

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	650	650
Ostatní kapitálové fondy	0	1 600
Nerozdělený zisk z předchozích období	5 930	5 930
Zisk běžného roku	968	754
Rezervní fondy	130	130
Celkem vlastní kapitál	7 678	9 064

KAPITÁLOVÉ POŽADAVKY

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
K expozicím vůči ústředním vládám nebo centrálním bankám	1	0
K expozicím vůči subjektům veřejného sektoru	3	4
K expozicím vůči institucím	6	13
K expozicím vůči podnikům	156	193
K retailovým expozicím	60	1 472
K expozicím zajištěným nemovitostmi	75	938
K expozicím v selhání	0	59
K ostatním položkám	3	56
Kapitálové požadavky dle standardizovaného přístupu	304	2 735
K ostatním retailovým expozicím	738	0
K retailovým expozicím zajištěným obytnými nemovitostmi	900	0
Kapitálové požadavky dle přístupu IRB	1 638	0
Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku celkem	1 942	2 735
Kapitálový požadavek podle hlavy III kapitoly 2 nařízení 2013/575/EU	181	182
Kapitálové požadavky k operačnímu riziku celkem	181	182
Kapitálové požadavky celkem	2 123	2 917

Pro výpočet kapitálového požadavku k operačnímu riziku v roce 2025 využívala Raiffeisen stavební spořitelna metodu základního ukazatele. Do května 2025 využívala standardizovanou metodu pro výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku. Následně na základě schválení regulátorem v oblasti retailového úvěrového rizika přešla na metodu IRB. Za meziroční změnou kapitálového požadavku stojí více faktorů, především se jedná o změnu výpočtu rizikově vážených aktiv v retailovém portfoliu ze standardizované metody na IRB metodu, která snížila kapitálové požadavky. V menší míře rizikově vážená aktiva snižovaly i změny výpočtu, které vyplývají z nové regulace CRR3 platné od 1. ledna 2025. Opačným efektem pak působily změny ve struktuře a v nárůstu portfolia.

> Kontaktní údaje

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Hvězdova 1716/2b

140 78 Praha 4

Zápis v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2102

Rok založení: 1993

Právní forma: akciová společnost

IČ: 49241257

DIČ: CZ699003154

Bankovní spojení: IBAN CZ82 5500 0000 0010 0100 5369

Datová schránka ID: f6qr5pb

Internet: www.rsts.cz
[Facebook](#)
[Instagram](#)
[LinkedIn](#)

E-mail: rsts@rsts.cz

Kontaktní centrum: (+420) 412 446 408 (pondělí–pátek 8–18 hodin)



Raiffeisen
Stavební spořitelna

