

JTRE Financing 3, s.r.o.

POLOLETNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE
Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ
ZÁVĚRKY sestavené podle účetních standardů IAS 34
– Mezitímní účetní výkaznictví

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

JTRE Financing 3, s.r.o.

POLOLETNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

OBSAH	STRANA
Právní základ	1
Identifikace společnosti, jednatelů a členů výboru pro audit	2
Zpráva jednatelů	3 - 13
Příloha 1 – Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 obsahující údaje podle § 119 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů	

PŘÁVNÍ ZÁKLAD

V souladu s § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, společnost JTRE Financing 3, s.r.o. předkládá Pololetní zprávu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020.

JTRE Financing 3, s.r.o.

IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI, JEDNATELŮ A ČLENŮ VÝBORU PRO AUDIT

Společnost:

JTRE Financing 3, s.r.o.

IČO: 076 35 362

Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 304478

(dále jen „Společnost“)

Jednatelé: Ing. Peter Remenár
Ing. Pavel Pelikán

Výbor pro audit: Ing. Tibor Heringes – předseda
Ing. Mária Čemová – člen
Ing. Mária Cvečková – člen

ZPRÁVA JEDNATELŮ

Jednatelé Společnosti předkládají Pololetní zprávu, jejíž součástí je neauditovaná mezitímní účetní závěrka Společnosti za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 sestavená podle účetních standardů IAS 34 – Mezitímní účetní výkaznictví obsahující údaje podle § 119 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Vznik Společnosti

Společnost, založená a existující podle práva České republiky, vznikla zápisem do českého obchodního rejstříku ke dni 13. 11. 2018 jako společnost s ručením omezeným.

Hlavní aktivity a povaha činností Společnosti

Společnost je jednoúčelová společnost (*special purpose vehicle*), která byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž výtěžek z emise dluhopisů používá na poskytnutí financování společnosti Park Side London Ltd., založené a řídicí se právem Britských Panenských ostrovů, se sídlem Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy, reg. č. 1983456, zapsanou v obchodním rejstříku Britských panenských ostrovů (dále jen „**Park Side London Ltd.**“) a Park Side Offices Ltd., založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Wellbeck Street 22, W1G 8EF Londýn, reg. číslo 11736963, zapsanou v obchodním rejstříku Anglie a Walesu (dále jen „**Park Side Offices Ltd.**“), které jsou sesterskými společnostmi (Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd. dále společně jen „**Sesterské společnosti**“), pro realizaci výstavby rezidenčního a kancelářského komplexu budov na pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsaného v katastru nemovitostí Velké Británie pod číslem TGL 101402 (dále jen „**Projekt**“). Dne 17. 7. 2020 došlo ke změně ve struktuře financování, v nichž původní dlužníky nahradily společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12073341 (dále jen „**TRIPTYCH OFFICES LTD**“) a TRIPTYCH RESIDENTAL LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 (dále jen „**TRIPTYCH RESIDENTAL LTD**“), jež jsou mateřskými společnostmi původních dlužníků (viz. str. 13, bod Následné události této zprávy). Společnost neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnost, ani to v budoucnu neplánuje.

Přehled stávající pozice Společnosti, jejího budoucího vývoje a činnosti Společnosti

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášená v souvislosti s pandemií koronaviru

První čtvrtletí roku 2020 bylo významně ovlivněno šířením virového onemocnění COVID-19, které Světová zdravotnická organizace (WHO) označila za globální pandemii 11. března 2020.

V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly vlády jednotlivých zemí řadu restriktivních opatření.

Společnost má ve svém portfoliu dlouhodobé úvěry poskytnuté svým Sesterským společnostem. Společnost neočekává změny ve splácení úvěrů či jiných parametrech úvěrů stanovených ve smluvních podmínkách, ani nedošlo k zvýšení úvěrového rizika pohledávek, neboť výstavba Projektu Triptych Bankside v Londýně pokračuje podle stanoveného harmonogramu. Možné zpřísnění nařízení však může způsobit posun v procese výstavby. V krátkodobém až

JTRE Financing 3, s.r.o.

střednědobém horizontu Společnost sice očekává nižší zájem o koupi bytů v projektu, při dlouhodobém pohledu však předpokládá komparativní výhodu projektu oproti konkurenci z důvodu dokončení v době nízké nabídky podobných prostorů na trhu ve spojení s exkluzivní lokalitou v centru Londýna.

Vedení Společnosti považuje nadále okolnosti týkající se koronaviru za události dočasné, které nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla zpracována tato pololetní zpráva a mezitímní účetní závěrka.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu Společnost plánuje nadále pokračovat ve své činnosti.

Kromě shora uvedeného si Společnost není vědoma nepříznivých trendů, požadavků, závazků nebo událostí, které by mohly mít významný vliv na vyhlídky Společnosti v současném finančním roce.

Společnost směřovala své aktivity zejména na vydávání dluhopisů a poskytnutí úvěrů Sesterským společenstvem pro financování Projektu.

Společnost emitovala dluhopisy JTRE FIN.3 0,00/24 v souladu s emisními podmínkami ze dne 10. 12. 2018. Dluhopisy byly vydány podle českého práva jako zaknihovaný cenný papír na doručitele, v celkovém počtu 333 000 kusů, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10 tis. Kč. Dluhopisy nejsou úročené, jejich výnos je dán rozdílem mezi emisním kurzem a (vyšší) jmenovitou hodnotou (diskontovanou hodnotou při předčasné splatnosti). Dluhopisy jsou splatné dne 20. 12. 2024. Dluhopisy nejsou zajištěné. Dluhopisy emitované Společností jsou kótovány na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1773. Obchodování bylo zahájeno dne 10. 6. 2019 (dále jen „**Dluhopisy**“).

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činila 2 220 000 tis. Kč. Dluhopisy bylo možné upisovat od 12. prosince 2018 až 12 měsíců od data emise, přičemž dne 12. srpna 2019 byla upsána poslední část Dluhopisů a bylo tak dosaženo předpokládaného objemu emise. Pro velký zájem byla emise navýšena o 1 110 000 tis. Kč tranší ze dne 7. října 2019.

Společnost může Dluhopisy za podmínek popsanych v emisních podmínkách předčasně splatit. Jde o možnost, o níž Společnost v současné chvíli neuvažuje.

Společnost J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštová banka, a. s. společnosti Park Side London Ltd. Splatnost tohoto úvěru je 20. listopadu 2024, a úroková sazba činí je 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, přičemž úroky jsou ročně aktivovány do jistiny a úročeny spolu s jistinou.

Společnost má zájem participovat na tomto úvěru poskytnutého Park Side London Ltd., v roce 2018 proto poskytla krátkodobou zálohu na přistoupení ke smlouvě. S účinností od 6. února 2019 byla tato záloha započtena na cenu za přistoupení k této formě financování.

Společnost měla záměr navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London Ltd., a proto další prostředky získávané emisí Dluhopisů dále použila na přistoupení k syndikované smlouvě.

Podobným způsobem se Společnost podílí na financování Park Side Offices Ltd., kdy postupně také docházelo v průběhu roku 2019 k odkoupení pozic od financujících bank. Úroková sazba činí 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, přičemž úroky jsou ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26.

JTRE Financing 3, s.r.o.

červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou. Splatnost úvěru je také 20. listopadu 2024.

Získané prostředky emisí Dluhopisů ve výši 19 200 tis. GBP Společnost poskytla v průběhu roku 2019 Sesterským společnostem prostřednictvím odkoupení pozice v rámci syndikovaného úvěru, přičemž měnový nesoulad jistiny překlenula pomocí odpovídajícího měnového swapu.

Dne 17. prosince 2019 byl Společnosti poskytnutý kontokorentní úvěr ve výši 3.761.500 EUR od společnosti J & T BANKA, a.s. pobočka zahraniční banky na základě Smlouvy o kontokorentním úvěru na výši 5.000.000 EUR za účelem finančního zajištění vyplývajícího z Rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu.

Dne 28. května 2020 bylo poskytnuto další financování společnosti Park Side London Ltd., ve výši 1 000 tis. GBP. Pro překlenutí měnového nesouladu Společnost opět využila měnového swapu.

Dne 01. června 2020 byla uzavřena Smlouva o úvěru mezi společnostmi TRIPTYCH OFFICES LTD, Park Side Offices Ltd. a společností ICG-LONGBOW INVESTMENT NO.5 S.À R.L. na financování výstavby kancelářského projektu ve výši úvěru GBP 36,800,000.

Dne 01. června 2020 byla uzavřena Smlouva o úvěru mezi společnostmi TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD, Park Side London Ltd. a společností ICG-Longbow UK Real Estate Development Debt L.P. jako seniorním věřitelem na financování výstavby rezidenčního projektu ve výši úvěru GBP 140,500,000.

Dne 05.06.2020 Společnost uzavřela Dodatek č. 8 ke Smlouvě o úvěru GBP 81,877,865.51 z 25. července 2018, na základě kterého došlo ode dne účinnosti k postoupení práv a povinností společnosti Park Side London Ltd. na společnost TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD. Den účinnosti byl 17. červenec 2020, kdy J & T BANKA, a.s. písemně oznámila, že přijala všechny dokumenty a podklady, které byly uvedené jako odkládací podmínky v Příloze 2 Smlouvy o úvěru.

Dne 05.06.2020 Společnost uzavřela Dodatek 5. ke Smlouvě o úvěru GBP 19,672,960.01 z 25. března 2019 na základě kterého došlo ode dne účinnosti k postoupení práv a povinností společnosti Park Side Offices Ltd na společnost TRIPTYCH OFFICES LTD. Den účinnosti byl 17. červenec 2020, kdy J & T BANKA, a.s. písemně oznámila, že přijala všechny dokumenty a podklady, které byly uvedené jako odkládací podmínky v Příloze 2 Smlouvy o úvěru.

V období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 Společnost vykázala zisk ve výši 51 894 tis. Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy. Společnost už proto k 30. 6. 2020 nevykazuje záporný vlastní kapitál oproti stavu k 31. 12. 2019, v souladu s obchodními plány Společnosti.

Jednatelé Společnosti v dohledné době neočekávají významné změny v hlavních aktivitách Společnosti, než jak jsou popsány shora. V druhé půlce roku 2020 Společnost hodlá usilovat o dosažení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření.

Hlavní rizika a nejistoty

Podle vědomí jednatelů Společnosti jsou hlavní rizika a nejistoty vztahující se ke Společnosti představovány především následujícími faktory:

A) Hlavní rizika a nejistoty, které vyplývají z činnosti Společnosti:

Riziko spojené s podnikáním Společnosti

Příjmy Společnosti budou tvořit z velké části splátky financování poskytnutého Sesterským společností. Finanční a ekonomická situace Společnosti, její podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jejich Sesterských společností řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Společnosti.

Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů na financování Projektu

Společnost použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů Sesterským společností na financování Projektu. Prostředky z emise tedy nebudou v plné výši k dispozici Společnosti na investice či úhradu jeho vlastních dluhů, včetně dluhů z Dluhopisů. Neúspěch Projektu může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Společnosti, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Společnosti

Společnost se téměř výlučně hodlá zabývat investicí do Projektu. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu této investice může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti.

Riziko provozní závislosti na skupině Společnosti

Řízení provozu Společnosti je závislé do značné míry na sdílení administrativní, účetní a IT infrastruktury celé skupiny Společnosti. Činnost Společnosti tak může být negativně ovlivněna provozními problémy jiných členů skupiny Společnosti (např. v důsledku technických problémů IT).

Potenciální střet zájmů mezi jediným společníkem Společnosti a vlastníky Dluhopisů

Společnost je 100 % dceřiná společnost společnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založenou a existující podle práva Kyprské republiky, Registrační číslo: HE217553, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikósie 1061, Kyprská republika (dále jen „Společník“). V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie skupiny Společnosti, v důsledku kterých dojde ke krokům (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedené s ohledem na prospěch skupiny Společnosti více než-li ve prospěch Společnosti.

Riziko změny vlastnické struktury Společnosti

Klíčové osoby, tedy Společník a jednatele, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Společnosti. Pokud dojde ke změně kontroly a k úpravě strategie Společnosti, může mít jiné cíle než ta dosavadní. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci skupiny Společnosti, a tedy i Společnosti, její podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko refinancování

Budoucí zisk Sesterských společností, a tedy i hospodářská a finanční situace Společnosti, je závislá na jejich schopnosti včas zrealizovat Projekt, tj. dokončit plánovanou výstavbu budovy, pronajmout budovu nájemcům, kteří budou plnit své dluhy z uzavřených nájemních smluv řádně a včas, resp. její určenou část odprodat, případně na schopnosti Sesterských společností (či určené Sesterské společnosti) jako pronajímatelů vymáhat plnění z nájemních či kupních smluv. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, nelze vyloučit, že Společnost nebude schopna refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek.

Riziko spojené s právním, regulačním a daňovým prostředím

Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnosti mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Společnosti. Právní faktory jsou mimo kontrolu Společnosti či jednotlivých subjektů. Dodržování platných právních norem podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči Společnosti podán, bude Společnost po neurčitou dobu omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Společnosti.

Riziko oslabené kontrolní funkce

Ke dni vyhotovení této zprávy Společnost nemá zřízený výbor pro audit, dozorčí radu či obdobný kontrolní orgán, kromě výboru pro audit. Absencí příslušných kontrolních orgánů může být oslabena kontrolní funkce v rámci vnitřního systému kontroly a řízení společnosti.

Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro Společnost určité daňové riziko.

Riziko sekundární závislosti na rizicích skupiny Společnosti

Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů skupiny Společnosti a rizicích realitního trhu. Na Společnost se nepřímou vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti skupiny Společnosti, zejména Sesterských společností.

Riziko související s výstavbou budovy v rámci Projektu

Mezi zahájením přípravy výstavby Projektu, jejím dokončením a předáním příslušné Sesterské společnosti, a následně i novým nájemcům jednotlivých prostor, případně kupujícím, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 39 měsíců od zahájení přípravných prací pro výstavbu budovy v rámci realizace Projektu), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla či nezískání patřičných povolení atd. Výstavbu může také ovlivnit nedostatečná koordinace a součinnost s generálním dodavatelem (případně subdodavateli), což může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek. Konečný výsledek výstavby budovy závisí též na výši nákladů, jako je například cena technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady.

Riziko související s umístěním Projektu

Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud nebyla odhadnuta správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro ni obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencialních nájemců či investorů tak mohou být Sesterské společnosti nuceny ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. To může negativně ovlivnit

hospodářskou situaci Sesterských společností, a tím pádem i schopnosti Společnosti dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko související s pronájmem a prodejem

Výnosy Projektů budou plynout z pronájmu a prodeje nemovitostí tvořících Projekt. Pokud by se Sesterským společnostem nepodařilo dokončený Projekt pronajmout nájemcům včas a/nebo alespoň za předpokládaných podmínek, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit uskutečnění následující fáze Projektů a tím i hospodářskou a finanční situaci Sesterské společnosti.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany budoucích nájemců

V případě, že by u významných nájemců nebyly splněny podmínky nájemních smluv a došlo k použití těchto ustanovení vedoucích k jejich předčasnému ukončení, mohlo by to mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Sesterských společností.

Závislost na míře zadlužování cílové skupiny nájemců

Celkové zvyšování zadlužení nájemců může v konečné podobě vést k neplacení sjednaného nájemného, což by mohlo negativně zasáhnout cash flow Sesterských společností a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Také je nutné zdůraznit, že rizika na straně nájemců související s jejich podnikáním a financování jejich činnosti se poté budou bezprostředně dotýkat Sesterských společností.

Riziko změny preference nájemců

Budoucí případné změny preferencí nájemců, zejména ve vztahu k dané lokalitě, její obslužnosti a vybavenosti či standardům pronajatých prostor, resp. objektů, v nichž jsou prostory pronajímány, mohou vést ke ztrátě nájemců, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Sesterských společností.

Riziko související s nedokončeností projektů

Projekt, kterým se Sesterské společnosti zabývají, je ke dni vyhotovení této zprávy teprve ve fázi developmentu a výstavby, tedy ve fázích, které jsou ovlivňovány řadou interních a externích faktorů. Společnost tedy nemůže zaručit, že Projekt bude dokončen přesně dle plánovaného harmonogramu či s plánovanou mírou ziskovosti.

Rizika spojená s pojištěním majetku Sesterských společností

Nelze zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) budou plně kryta tímto pojištěním a v případě pojistné události nebudou mít negativní dopad na jejich majetek, hospodářskou a finanční situaci.

Riziko konkurence

V Londýně je v provozu několik dalších obdobných rezortů, které mohou v budoucnosti představovat pro Sesterské společnosti zásadní konkurenci, a to ať již z důvodu cenové preference klientů nebo v důsledku zvýšení kvality služeb, které tyto rezorty poskytují. V budoucnosti může dojít k tomu, že Sesterské společnosti nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Sesterských společností a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů Sesterských společností.

Riziko iracionálního vývoje trhu

Hodnota aktiv Sesterských společností může být ovlivněna i náladami, vyjádřeními a spekulacemi na trhu nemovitostí, což může ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Sesterských společností.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje či nevydařené výstavby, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Sesterských společností a nepřímo i Společnosti. Riziku likvidity může být nepřímo Společnost dále vystavena, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře Sesterské společnosti vlastníci daný pozemek a prostory obsadit/prodat prostory určené k pronájmu/ prodeji nebo nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas, což by mohlo ohrozit schopnost Sesterských společností hradit své dluhy vůči Společnosti, a tudíž i schopnost Společnosti hradit své vlastní splatné dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

Riziko nepříznivého stavu realitního trhu

Sesterské společnosti (a tedy nepřímo i Společnost) jsou vystaveny specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivita konkurenčních pronajímatelů. Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky samotné.

Riziko spojené s životním prostředím

Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posílen rostoucími požadavky nájemníků či kupujících na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Sesterských společností, a tudíž nepřímo i na Společnost.

Kreditní riziko

Sesterské společnosti jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. V budoucnosti budou dále vystaveny kreditnímu riziku z pronájmu nemovitostí tvořících Projekt (primárně obchodní pohledávky), případně prodeje těchto nemovitostí. Společnost registrovala, že Sesterské společnosti přijaly od třetí strany financování na výstavbu rezidenčního Projektu. Společnost tyto skutečnosti při posuzování kreditního rizika vzala v úvahu.

Riziko likvidity

Ve fázi developmentu a výstavby realitního projektu je riziko likvidity minimalizováno s ohledem na skutečnost, že projekt(y) jsou typicky financovány ze schválených rámců bankovních úvěrů či jiných nebankovních zdrojů financování, přičemž k jejich postupnému splácení (včetně souvisejících úroků) obvykle dochází až po dokončení výstavby, tzn. poté, co projekty začnou generovat výnosy z nájmu, příp. prodeje nemovitostí. Sesterské společnosti mohou být vystaveny podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěrů, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti. Podobně může být Společnost vystavena riziku likvidity v situaci, kdy na základě rozhodnutí schůze vlastníků bude povinna předčasně splatit Dluhopisy.

Měnové riziko

Sesterské společnosti po obsazení budovy nájemci, resp. po prodeji příslušných prostor, budou čelit tržnímu riziku zejména ze skutečnosti, že nájemné (kupní ceny) a splátky úvěrů jim poskytnutých budou inkasovány v britských librách (GBP) zatímco Dluhopisy budou spláceny v českých korunách (Kč). Společnost je tedy vystavena riziku, že v případě oslabení britské libry (GBP), popř. posílení české měny nemusí původně kalkulovaný objem GBP potřebných pro splacení příslušné částky odpovídat, což může mít negativní vliv na její schopnost splatit řádně a včas Dluhopisy.

Cenové riziko

Sesterské společnosti jsou vystaveny riziku změny hodnoty nemovitostí včetně rizika jejich pronájmu, případně prodeje. Pokud by bylo nutné snižovat nájemné nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Sesterských společností. Cenovému riziku jsou Sesterské společnosti vystaveny také ve fázi výstavby a realizace Projektů, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projektů a jeho plánovanou profitabilitu.

Riziko úrokové sazby

Jelikož úvěry poskytnuté Sesterským společnostem budou založeny převážně na pohyblivé úrokové sazbě (vázané na plovoucí úrokové sazby, např. LIBOR), bude Společnost vystavena riziku snížené úrokové sazby, a tím sníženého výnosu z úvěrů.

Riziko spojené s případným konkurzním (insolvenčním) řízením Sesterských společností

Nebudou-li Sesterské společnosti schopny platit své splatné dluhy, mohou se stát předmětem konkursního (insolvenčního) řízení. Není možné přitom s ohledem na právní úpravu mezinárodního insolvenčního práva s jistotou stanovit, podle kterého právního řádu nebo právních řádů bude zahájeno insolvenční nebo obdobné řízení, natož pak jeho výsledek.

Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Na výsledky podnikání a finanční situaci Sesterských společností a Společnosti mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se Velké Británie, České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Sesterské společnosti ani Společnost nemohou tyto faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůžou zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii (především pak vzhledem k probíhajícímu tzv. Brexitu), České či Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jejich podnikání.

Rizika spojená s výkonností britské, české a slovenské ekonomiky

Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky britské, české nebo slovenské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj ve Velké Británii, České a Slovenské republice, nad kterým skupina Společnosti nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomik obou uvedených zemí a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Sesterských společností (případně celé skupiny) nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Riziko vystoupení Velké Británie a Severního Irska z Evropské unie (tzv. Brexitu)

V roce 2016 bylo přijato rozhodnutí Spojeného království Velké Británie a Severního Irska o vystoupení z Evropské unie. Toto rozhodnutí přineslo na globální trhy značnou míru nejistoty, jelikož jde o bezprecedentní akt a důsledky jsou tak obtížně predikovatelné. Vzhledem na velikost a globální význam této ekonomiky může negativní průběh vyjednávání způsobit další nejistotu na

tržích, včetně trhu realitního, na kterém budou po realizaci Projektu činy Sesterské společnosti. . Přes odmítnutí Dohody o vystoupení Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku z Evropské unie dolní komorou parlamentu této země v lednu 2019, v říjnu 2019 se podařilo britskému premiérovi dojednat „novou“ Dohodu o vystoupení. Spojené království Velké Británie a Severního Irsku opustilo 31. 1. 2020 Evropskou unii a do konce roku 2020 se bude nacházet v přechodném období.

Riziko úniku informací

V případě úniku citlivých informací ze strany těchto osob o Společnosti, Sesterských společnostech (nebo celé skupině Společnosti) či jejich činnostech může dojít k ohrožení jejich fungování nebo ztráty dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Společnosti a/nebo Sesterských společností.

Riziko ukončení významných smluvních vztahů

I přes to, že si celá skupina Společnosti zakládá na přátelských a korektních vztazích s obchodními partnery, nemůže Společnost zaručit, že vlivem nepředvídatelných událostí nedojde k předčasnému ukončení zásadních smluvních vztahů či změně jejich parametrů, což by mohlo mít negativní dopad na průběh a včasné dokončení Projektu a jeho konečnou profitabilitu.

Riziko schopnosti získat odpovídající financování

Sesterské společnosti nemusí získat na trhu financování za očekávaných podmínek. Nemožnost získat takové financování může vést k nutnosti financovat výstavbu za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně k nedostatečnosti financování výstavby. V důsledku toho může být snížena ziskovost Projektu, a tím pádem i nepříznivě ovlivněna schopnost Sesterských společností splácet úvěry Společnosti.

B) Hlavní rizika a nejistoty vyplývající z finančních aktiv a finančních závazků (nejdůležitějšími riziky jsou pro Společnost úvěrové riziko a riziko likvidity):

Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. V průběhu mezitímního období se úvěrové riziko zvýšilo poskytnutím úvěrů. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových Sesterských společností, a to prostřednictvím odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank. V roce 2018 byla na část financování poskytnuta záloha, jež byla započtena na cenu za přistoupení k dluhu s účinností od 6. února 2019.

Sesterským společnostem nebyl přidělen úvěrový rating. Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet. Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů na 90 dní, a to včetně splácení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat.

Měnové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu kurzu, neboť většina transakcí se odehrává ve funkční měně. Poskytnuté jistiny úvěrů v GBP Společnost podchytila uzavřením měnových swapů s bankou a dopad cizí měny na výsledky Společnosti eliminovala.

Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky, jež nejsou předmětem měnového swapu (tj. úroky plynoucí z poskytnutých úvěrů), evidované k 30. červnu 2020 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/GBP o 1 CZK/GBP (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči GBP), výsledek hospodaření by byl o 7 293 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzový zisk).

Úrokové riziko

Poskytnuté úvěry jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou navázanou na 12M LIBOR, vydané dluhopisy byly vydány jako diskontované dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou. Nominální částky finančních nástrojů a další bližší informace jsou uvedeny v bodě 5 – Poskytnuté úvěry a v bodě 8 – Vydané dluhopisy, mezitímní účetní závěrky.

Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztrát ze zpronevěr, neoprávněné činnosti, chyb, opomenutí, neefektivnosti nebo ze selhání systému. Riziko tohoto typu vzniká při všech činnostech a hrozí všem podnikatelským subjektům. Provozní riziko zahrnuje i právní riziko.

Primární odpovědnost za uplatňování kontrolních mechanismů pro zvládnutí provozních rizik nese vedení Společnosti. Obecně používané standardy pokrývají následující oblasti:

- požadavky na sesouhlasování a monitorování transakcí,
- identifikace provozních rizik v rámci kontrolního systému,
- získáním přehledu o provozních rizicích si Společnost vytváří předpoklady ke stanovení a nasměrování postupů a opatření, která povedou k omezení provozních rizik a k přijetí rozhodnutí o:
 - uznání jednotlivých existujících rizik;
 - zahájení procesů, které povedou k omezení možných dopadů; nebo
 - zúžení prostoru k rizikovým činnostem nebo jejich úplném zastavení.

Společnost dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

Pobočky Společnosti

Společnost nemá žádné pobočky.

Výsledky Společnosti

Výsledky Společnosti za toto období jsou obsaženy v mezitímní účetní závěrce, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy a je součástí této zprávy.

Aktivita ve výzkumu a vývoji

V průběhu roku 2020 Společnost nekonala žádné aktivity v oblasti výzkumu či vývoje.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 Společnost vykázala zisk ve výši 51.894.439,25 tis. Kč. K 30. 6. 2020 již Společnost nevykazuje záporný vlastní kapitál oproti stavu k 31. 12. 2019, v souladu s obchodními plány Společnosti.

V období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 Společnost vykázala ztrátu ve výši 31.944.063,72 Kč na základě mezitímní účetní závěrky sestavené za toto období. Ztráta Společnosti byla způsobena kurzovními rozdíly, které vznikly hlavně z důvodu měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP.

Výsledek hospodaření Společnosti po zdanění za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 činil ztrátu ve výši 26.024.522,21 Kč. Ztráta Společnosti byla způsobena hlavně přeceněním uzavřených měnových swapů na reálnou hodnotu.

Základní kapitál Společnosti

Základní kapitál Společnosti činí 10.000,- Kč, který je představován vkladem Společníka, který vlastní obchodní podíl ve Společnosti ve výši 100 %.

Následné události

Dne 17. července 2020 nabylo účinnosti přistoupení k dluhu, jímž původní dlužníci (Sesterské společnosti) své závazky vůči Společnosti převedli na nové dlužníky, společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD. Zároveň se tyto úvěry staly juniorními.

V rámci změn ve struktuře holdingu JTRE, ke kterým došlo dne 10. 3. 2020, se tito noví dlužníci stali sesterskými společnostmi Společnosti a zároveň mateřskými společnostmi původních dlužníků (Sesterských společností).

Společnost registrovala, že s účinností od 17. července 2020 společnost Park Side London Ltd přijala od třetí strany seniorní financování ve výši 140 500 tis. GBP na výstavbu rezidenčního projektu. Rovněž společnost Park Side Offices Ltd přijala další financování ve výši 36 800 tis. GBP od třetí strany. Závazky, které má dlužník Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd vůči této třetí straně, jsou seniorní ve vztahu k jakémukoli financování ve skupině.

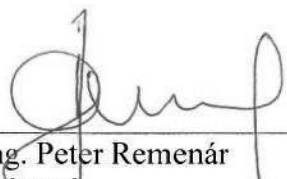
Podle smluvních podmínek, za nichž byly sjednány derivátové operace, Společnost vykazovala z důvodu pohybu reálných hodnot uzavřených swapů, přebytek prostředků na vázaném (kolaterálním) účtu. Dne 14. srpna 2020 byly prostředky z tohoto účtu převedeny a použity na splacení kontokorentního úvěru.

Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 byly provedeny transakce se spřízněnými stranami, které jsou blíže specifikovány v článku 15. Spřízněné osoby, přílohy k mezitímní účetní závěrce. Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky zápůjček jsou zajištěny formou garance od mateřské společnosti, jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Tímto prohlašujeme, že tato zpráva a neauditovaná mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

Dne 29.09.2020.....



Ing. Peter Remenár
jednatel

Dne 29.09.2020.....



Ing. Pavel Pelikán
jednatel

JTRE Financing 3, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Obsah

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	4
Výkaz o finanční pozici	5
Výkaz změn vlastního kapitálu	6
Výkaz o peněžních tocích	7
Příloha v účetní závěrce	8
1. Všeobecné informace	8
2. Východiska pro sestavení účetní závěrky	9
3. Významné účetní postupy	13
4. Peníze a přijaté úvěry	16
5. Poskytnuté úvěry	17
6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	18
7. Vlastní kapitál	19
8. Vydané dluhopisy	19
9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	20
10. Pohledávky a závazky z derivátových operací	21
11. Daň z příjmů	22
12. Nakoupené služby	23
13. Zisk/ztráta z finančních transakcí	23
14. Řízení finančních rizik	24
15. Spřízněné osoby	29
16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	30
17. Následné události	30
18. Schválení účetní závěrky	31

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za pololetí končící 30. června 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Výnosové úroky	5, 13	100 769	17 835
Nákladové úroky	8, 13	(78 900)	(17 479)
Ztráta ze znehodnocení poskytnutých úvěrů	5, 14, 13	(185)	(1 965)
Výnosy z derivátových operací	10, 13	95 187	348
Kurzové rozdíly	13	(50 215)	(29 398)
Nakoupené služby	12	(615)	(557)
Ostatní finanční náklady	13	(1 931)	(472)
Zisk (ztráta) před zdaněním		64 110	(31 688)
Daň z příjmů	11	(12 216)	(256)
Zisk (Ztráta) za období		51 894	(31 944)
Úplný hospodářský výsledek za období		51 894	(31 944)

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 31 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Výkaz o finanční pozici

k 30. červnu 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 30. 6. 2020	K 31. 12. 2019
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	5	2 550 499	2 469 888
Pohledávky z derivátových operací	10	9 162	-
Odložená daňová pohledávka	11	-	4 904
Dlouhodobá aktiva celkem		2 559 661	2 474 792
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	6	674	2 662
Peníze	4	121 092	148 494
Krátkodobá aktiva celkem		121 766	151 156
Aktiva celkem		2 681 427	2 625 948
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7	10	10
Kumulovaný výsledek hospodaření	7	25 295	(26 599)
Vlastní kapitál celkem		25 305	(26 589)
Závazky			
Vydané dluhopisy	8	2 514 413	2 437 001
Závazky z derivátových operací	10	31 741	117 877
Odložený daňový závazek	11	644	-
Dlouhodobé závazky celkem		2 546 798	2 554 878
Krátkodobé přijaté financování	4	100 582	95 580
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	9	2 074	2 079
Závazek ze splatné daně z příjmů	11	6 668	-
Krátkodobé závazky celkem		109 324	97 659
Závazky celkem		2 656 122	2 652 537
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 681 427	2 625 948

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 31 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2020

v tisících Kč

	Základní kapitál	Kumulovaná ztráta	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2018	10	(575)	(565)
Ztráta za období	-	(31 944)	(31 944)
Stav k 30. červnu 2019	10	(32 519)	(32 509)

	Základní kapitál	Kumulovaný zisk (ztráta)	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2019	10	(26 599)	(26 589)
Zisk za období	-	51 894	51 894
Stav k 30. červnu 2020	10	25 295	25 305

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 31 tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

Výkaz o peněžních tocích

za pololetí končící 30. června 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
PROVOZNÍ ČINNOST			
Zisk (Ztráta) za období před zdaněním		64 110	(31 688)
<i>Nepřímé peněžní toky</i>			
Nerealizované kurzové ztráty	13	55 044	28 127
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	10	(95 187)	(348)
Ztráta ze znehodnocení poskytnutých úvěrů	5,14	185	1 965
Čisté úrokové výnosy	13	(21 869)	(356)
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	5	1 987	(927)
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	9	(1 628)	(11 496)
<i>Přímé peněžní toky</i>			
Přijaté úroky (z běžného účtu)	4, 13	56	-
Poskytnuté financování	5	(30 100)	(864 721)
Peněžní tok použitý v provozní činnosti		(27 402)	(879 444)
FINANČNÍ ČINNOST			
Příjmy z emise dluhopisů	8	-	997 785
Transakční náklady spojené s emisí		-	(24 464)
Peněžní tok generovaný z financování		-	973 321
<i>Čisté (snížení) zvýšení peněz</i>	4	<i>(27 402)</i>	<i>93 877</i>
Stav peněz na počátku účetního období		148 494	28 317
Stav peněz na konci účetního období		121 092	122 194

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 31 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Příloha v účetní závěrce

1. Všeobecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost JTRE Financing 3, s.r.o. („Společnost“), která vznikla 13. listopadu 2018 zapsáním do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 304478 vedené u Městského soudu v Praze, IČO společnosti je 076 35 362. Hlavní činností Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž výtěžek z emise dluhopisů používá na poskytnutí financování společnosti Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd. Dne 17. července 2020 došlo ke změně ve struktuře financování, v nichž původní dlužníky nahradily společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD a TRYPTYCH RESIDENTAL LTD, jež jsou mateřskými společnostmi původních dlužníků (viz bod 17 – Následné události).

Účetní období Společnosti je shodné s kalendářním rokem. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 (dále jen „2020“).

Sídlo Společnosti:

Pobřežní 297/14,
Karlín, 186 00 Praha 8,
Česká republika

Složení statutárního orgánu k 30. červnu 2020 a zároveň od založení Společnosti:

- Ing. PETER REMENÁR (jednatel)
- Ing. PAVEL PELIKÁN (jednatel)

Jediným společníkem Společnosti a ovládající osobou je k 30. červnu 2020 a zároveň od založení Společnosti:

	Podíl na základním kapitálu		Hlasovací práva
	v tis. Kč	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	10	100	100

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (dále „JTRE“), je společnost se sídlem 1061 Nikósie, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Kyperská republika, Registrační číslo: HE 217553.

Organizační struktura:

Společnost je součástí konsolidačního celku JTRE. Informace týkající se založení mateřské společnosti JTRE a její vlastnické struktury jsou zveřejňovány v konsolidovaných účetních závěrkách společnosti JTRE.

Dne 10. března 2020 došlo ke změnám v uspořádání holdingu, kdy obě společnosti, Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd., byly převedeny pod společnosti TRIPTYCH RESIDENTAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD, které se staly zároveň sesterskými společnostmi Společnosti.

2. Východiska pro sestavení účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce. V průběhu účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, u nichž je uváženo vhodně v souladu s požadavky i ocenění reálnou hodnotou.

Mezitímní účetní závěrka musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2019, která je veřejně publikována.

(b) Změny v účetních pravidlech

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2020 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2019:

- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizaci definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Společnosti v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Společnosti.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých případných budoucích transakcích, avšak jejich realizace je vzhledem k činnosti Společnosti spíše nepravděpodobná.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na

rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování (Interest Rate Benchmark Reform), jde o první reakci IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). Nová úprava bude zohledněna při sestavování budoucích účetních závěrek.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni účetní závěrky účinné a Společnost je nepoužila při jejím sestavování:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Společnosti neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Nová úprava bude zohledněna při sestavování budoucích účetních závěrek.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost neočekává dopad této novelizace, neboť nevykazuje položky v rozsahu IAS 16.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevil v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a

umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Společnost není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.

- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, která posouvá účinnost z roku 2021 na rok 2023 a též posouvá povinnou účinnost IFRS 9 *Finanční nástroje* pro účetní jednotky, které budou aplikovat IFRS 17. Novelizace nebude žádný dopad na výkaznictví Společnosti.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 17, která odkládá účinnost na rok 2023 (vydaná v červnu 2020)

(c) Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Společnosti je česká koruna („Kč“), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce realizované v jiných měnách (cizí měny), než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření za příslušné období.

(d) Sezónnost

Činnost Společnosti není nijak ovlivněna sezónností.

(e) Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje používání určitých kritických účetních odhadů, které ovlivňují vykazované položky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Vyžaduje také, aby vedení Společnosti při aplikaci účetních postupů uplatnilo předpoklady založené na vlastním úsudku. Výsledné účetní odhady – právě proto, že jde o odhady – se zřídka rovají příslušným skutečným hodnotám.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále ve veškerých dotčených budoucích obdobích. Informace o nejistotě v předpokladech a odhadech, u nichž je významné riziko, že povedou k významné úpravě v následujících účetních obdobích, jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

- Bod 5 – Poskytnuté úvěry
- Bod 8 – Vydané dluhopisy
- Bod 14 – Řízení finančních rizik

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních aktiv a závazků. Společnost má pro tyto účely zavedený systém kontroly stanovení reálných hodnot (včetně reálné hodnoty na úrovni 3), přičemž využívá služeb externích poradců. Tito poradci pravidelně kontrolují významné na trhu nezjistitelné vstupní údaje a úpravy ocenění. Pokud jsou informace třetích stran, jako jsou kotace obchodníků s cennými papíry nebo oceňovací služby, použity ke stanovení reálné hodnoty, pak oceňovací tým posoudí podklady obdržené od těchto třetích stran s cílem rozhodnout, zda takové ocenění splňuje požadavky IFRS včetně zařazení do příslušné úrovně v rámci hierarchie stanovení reálné hodnoty.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá Společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu. Reálné hodnoty se člení do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupních údajů použitých při oceňování, a to následovně:

- Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích identických aktiv nebo závazků.
- Úroveň 2: vstupní údaje nezahrnující kótované ceny z úrovně 1, které lze pro dané aktivum nebo závazek zjistit, a to buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. odvozením od cen).
- Úroveň 3: vstupní údaje pro dané aktivum nebo závazek, které na trhu nelze zjistit (nezjistitelné vstupní údaje).

Pokud lze vstupní údaje použité k ocenění reálnou hodnotou aktiva nebo závazku zařadit do různých úrovní hierarchie reálné hodnoty, pak ocenění reálnou hodnotou je jako celek zařazeno do téže úrovně hierarchie reálné hodnoty jako vstupní údaj nejnižší úrovně, který je významný ve vztahu k celému oceňování.

Reálná hodnota nederivátových nástrojů stanovovaná Společností pro účely zveřejnění se vypočte na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni.

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášená v souvislosti s pandemií koronaviru

První čtvrtletí roku 2020 bylo významně ovlivněno šířením virového onemocnění COVID-19, které Světová zdravotnická organizace (WHO) označila za globální pandemii 11. března 2020.

V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly vlády jednotlivých zemí řadu restriktivních opatření.

Společnost má ve svém portfoliu dlouhodobé úvěry poskytnuté svým Sesterským společnostem. Společnost neočekává změny ve splacení úvěrů či jiných parametrech úvěrů stanovených ve smluvních podmínkách, ani nedošlo k zvýšení úvěrového rizika pohledávek, neboť výstavba Projektu Triptych Bankside v Londýně pokračuje podle stanoveného harmonogramu. Možné zpřísnění nařízení však může způsobit posun v procese výstavby. V krátkodobém až střednědobém horizontu Společnost sice očekává nižší zájem o koupi bytů v projektu, při dlouhodobém pohledu však předpokládá komparativní výhodu projektu oproti konkurenci z důvodu dokončení v době nízké nabídky podobných prostorů na trhu ve spojení s exkluzivní lokalitou v centru Londýna.

Vedení Společnosti považuje nadále okolnosti týkající se koronaviru za události dočasné, které nenarušují předpoklad trvání podniku, na jehož základě byla tato mezitimní účetní závěrka zpracována.

(f) Vykazování podle segmentů

Hlavní činnost Společnosti spočívá v investování finančních prostředků získaných z emise dluhopisů do úvěrů poskytnutých sesterským společnostem. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní

segment a tím je celá Společnost. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

3. Významné účetní postupy

(a) Stanovení obchodního modelu pro finanční nástroje

Společnost posuzuje objektivní obchodní model, do kterého finanční aktivum zařadí, na základě níže uvedených faktorů:

- stanovené politiky a cíle pro držbu finančních aktiv, například, zda strategie finančního řízení je obdržet budoucí smluvené peněžní toky, udržení určité úrokové sazby, řízení splatnosti finančních aktiv ve vazbě na splatnost finančních závazků, nebo předpokládané výdaje nebo naopak příjmy z prodeje aktiv,
- způsob, jak je výkonnost aktiv hodnocena a reportována managementu společnosti,
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv, která jsou v tomto modelu držena) a jak tato rizika jsou řízena,
- jak vedení Společnosti jsou odměňováni, mj. zda jejich odměny jsou založeny na reálné hodnotě aktiva nebo zda jsou odměny založeny na řízení smluvních peněžních toků,
- četnost, objem a čas prodeje finančních aktiv v uplynulém období, důvody pro tyto prodeje a očekávání do budoucna.

Finanční aktivum pak může být zařazeno a následně oceňováno a vykazováno v rámci následujících typů portfolia:

- v zůstatkové hodnotě (armortised cost),
- v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI),
- v reálné hodnotě do výkazu zisků a ztrát (FVTPL).

Finanční aktiva nejsou přerazena do jiného modelu, dokud společnost nepřehodnotí a nezmění svůj obchodní model pro řízení těchto finančních aktiv. V takovém případě všechna dotčená finanční aktiva jsou reklasifikována k prvnímu dni prvního období následujícím po změně obchodního modelu.

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou splněny obě následující podmínky a pokud se společnost nerozhodla je vykazovat v modelu FVTPL:

- předpokládá se držba aktiva za účelem dosahování užiteků z budoucího cash-flow,
- smluvní podmínky určují přesné parametry peněžních toků jednotlivých plateb jistiny a úroku („solely payments of principal and interest“ – SPPI test).

Posouzení splnění SPPI testu

Pro účely tohoto posouzení je jistina definována jako reálná hodnota finančního aktiva při jeho rozpoznání. Úrok je definován jako předpokládaná časová hodnota peněz zohledňující kromě času i základní související rizika, náklady (likvidita, administrativní náklady) a též ziskovou přírážku.

Při posuzování, zda smluvené peněžní toky odpovídají požadavkům SPPI testu, společnost přihlíží k smluvním podmínkám daného nástroje. Například zkoumá, zda smluvní podmínky neumožňují měnit termíny či částky smluvených peněžních toků. Opak by znamenal, že podmínky nejsou splněny.

Společnost bere v úvahu zejména:

- nahodilé události, které by mohly změnit částku či termín peněžního toku,
- podmínky, které mohou upravovat smluvenou úrokovou sazbu, včetně variabilní složky,
- možnost předčasné splatnosti či rozšíření podmínek splatnosti a jejich pravděpodobnost,
- podmínky, které by omezovaly společnosti nároky na peněžní tok z daného aktiva.

(b) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, peníze v bankách a krátkodobé vysoce likvidní investice s původní splatností nepřesahující tři měsíce.

(c) Nederivátová finanční aktiva

i. Klasifikace

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými či předem určitelnými platbami. Tato finanční aktiva nejsou kótována na aktivním trhu a zahrnují převážně úvěry poskytnuté neúvěrovým institucím, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky.

ii. Prvotní zachycení

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou se prvotně vykáží k datu jejich vzniku v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

iii. Oceňování

Poskytnuté úvěry a obchodní pohledávky se oceňují po prvotním zachycení zůstatkovou hodnotou s uvážením očekávaných ztrát ze snížení hodnoty, které ocenění k rozvahovému dni snižují.

Při oceňování zůstatkovou hodnotou se veškeré rozdíly mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení vykazují ve výsledku hospodaření po dobu trvání příslušného aktiva, a to za použití efektivní úrokové míry.

Krátkodobé pohledávky se vykazují bez zohlednění vlivu času na jejich hodnotu (nediskontují se).

iv. Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje poté, co vyprší smluvní právo na peněžní toky z daného aktiva nebo poté, co je právo na příjem smluvních peněžních toků převedeno v rámci transakce, kde dojde k přenesení v zásadě všech rizik a užitek spojených s vlastnictvím daného aktiva. Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který Společnost získá nebo si ponechá, se vykáže jako samostatné aktivum či pasivum.

v. Snížení hodnoty

Společnost používá pro vykazování znehodnocení finančních aktiv model tvorby opravných položek založený na očekávaných úvěrových ztrátách („ECL model“).

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy k rozvahovému dni. Proto společnost zejména sleduje, zda nenastala některá z níže uvedených skutečností, která by vedla ke zvýšení úvěrového rizika:

- protistrana vykazuje závažné finanční obtíže,
- došlo k porušení smlouvy, např. prodlení při splácení nebo nesplácení úroků či jistiny,
- nastala situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u nějž dojde k finanční reorganizaci,
- vymizí aktivní trh pro finanční aktivum z důvodu finančních obtíží.

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty bere v úvahu současnou hodnotu všech ztrát způsobených selháním dlužníka, a to (i) během následujících dvanácti měsíců, nebo (ii) během očekávané doby trvání finančního nástroje v závislosti na tom, zda došlo ke zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování. Model snížení hodnoty měří opravné položky na úvěrové ztráty pomocí třířákové metody založené na stupni zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování:

- Fáze 1 („Stage 1“) – Pokud nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování finančního nástroje, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za 12 měsíců (očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají událostí, které mohou nastat v průběhu 12 měsíců po datu účetní závěrky). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

- Fáze 2 („Stage 2“) – Pokud dojde k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování, ale finanční nástroj není v selhání, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje (očekávané úvěrové ztráty, které jsou důsledkem všech možných událostí vyvolávajících ztrátu po dobu trvání finančního nástroje). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- Fáze 3 („Stage 3“) – V této fázi jsou zahrnuty finanční nástroje v selhání. Podobně jako u Fáze 2 je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na čistou účetní hodnotu finančního aktiva.

Ocenění očekávané úvěrové ztráty

Odhad očekávaných úvěrových ztrát je modelován na základě pravděpodobnosti selhání (PD), expozice v selhání (EAD) a ztráty v selhání (LGD). Podrobnosti k těmto statistickým parametrům/vstupům jsou následující:

- Pravděpodobnost selhání (PD) je odhad pravděpodobnosti selhání za dané časové období.
- Expozice v selhání (EAD) je odhad expozice k selhání k budoucímu datu, s ohledem na očekávané změny v expozici po dni účetní závěrky, včetně splátek jistiny a úroků, ať už sjednaných ve smlouvě, nebo jinak, očekávané čerpání úvěrových příslibů, a úrok naběhlý ze splátek po splatnosti.
- Ztráta v selhání (LGD) je ztráta vzniklá v případě, kdy dojde k selhání. Vychází z rozdílu mezi dlužnými smluvními peněžními toky a těmi, které věřitel očekává, že obdrží, včetně realizace příslušné zástavy.

Ocenění očekávané úrokové ztráty a zhodnocení významného nárůstu úvěrového rizika bere v potaz informace o minulých událostech a současných podmínkách, stejně jako racionální a podložené předpovědi budoucích událostí a ekonomických podmínek. Odhad a aplikace informací ohledně budoucího vývoje vyžaduje použití významných odhadů.

Vykazování opravné položky pro úvěrové ztráty ve výkazu o finanční pozici

U finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou je opravná položka vyjadřující očekávanou ztrátu ze znehodnocení finančního aktiva odečtena od hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

(d) Derivátové nástroje

Společnost uzavírá pro překlenutí měnového nesouladu měnové swapy, čímž eliminuje dopad měnového rizika. Pro účely zachycení však nejsou deriváty klasifikovány za zajišťovací. K rozvahovému dni jsou deriváty oceňovány reálnou hodnotou se zachycením změny reálné hodnoty do výsledku hospodaření.

Reálná hodnota je stanovena s použitím technik oceňovacích modelů. Pohledávky a závazky z jednotlivých uzavřených derivátů jsou vykazovány nekompenzovaně, a to buď jako aktivum (pohledávka), nebo jako závazek.

(e) Finanční závazky

Společnost má následující finanční závazky: vydané dluhové cenné papíry a závazky z obchodních vztahů. Tyto finanční závazky se při prvotním zachycení vykazují v reálné hodnotě včetně veškerých příslušných přímo souvisejících transakčních nákladů. Následně jsou finanční závazky oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití efektivní úrokové míry.

Finanční závazek se odúčtuje po splnění, zrušení nebo vypršení smluvních povinností.

(f) Finanční výnosy a náklady

i. Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména výnosové úroky z investovaných prostředků. Výnosové úroky se ve výsledku hospodaření časově rozlišují, přičemž se uplatňuje metoda efektivního úroku, tj. za použití efektivní úrokové sazby, jež diskontuje předpokládané budoucí peněžní toky za dobu předpokládané

životnosti finančního nástroje. Při výpočtu úrokového výnosu se efektivní úroková sazba použije na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud není aktivum znehodnoceno).

Součástí finančních výnosů jsou také zisky z přecenění derivátů a čistý kurzový zisk.

ii. Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují zejména nákladové úroky z emitovaných dluhopisů na bázi metody efektivního úroku a dále ostatní finanční náklady jako jsou bankovní poplatky.

Součástí finančních nákladů jsou také ztráty z přecenění derivátů a čistá kurzová ztráta.

(g) Daň z příjmů

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň, která je zachycena ve výsledku hospodaření. Společnost neviduje žádný dopad do účetní výkazů, s nímž by souvisela splatná nebo odložená daň zachycená mimo výsledek hospodaření.

Splatná daň

Splatná daň zahrnuje odhad daně (daňový závazek či daňová pohledávka) vypočtený ze zdanitelného zisku či ztráty za běžné období za použití daňových sazeb platných k rozvahovému dni, jakož i veškeré úpravy splatné daně týkající se minulých let. Zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je přitom odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň se vypočte s použitím závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány přechodné rozdíly existující k rozvahovému dni mezi účetní (hodnota prezentovaná ve výkazu finanční situace) a daňovou (hodnota použitelná při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnotou aktiv a závazků. Z rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň.

Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

4. Peníze a přijaté úvěry

v tisících Kč

	K 30. červnu 2020	K 31. prosinci 2019
Běžné účty u bank	121 092	148 494
Kontokorentní úvěr	(100 582)	(95 580)
Celkem	20 510	52 914

Společnost drží peněžní prostředky u J&T BANKA, a. s., která je podle ratingových agentur zařazena do kategorie s nízkým rizikem. Kontokorentní účet má otevřený u J&T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky. Případné znehodnocení peněžních prostředků bylo uvažováno na bázi dvanáctiměsíční předpokládané ztráty a v rámci prováděné analýzy Společnost uzavřela, že riziko je nevýznamné.

Kontokorentní úvěr představuje načerpané prostředky v měně GBP, v roce 2020 nedošlo k navýšení čerpaných prostředků oproti stavu k 31. prosinci 2019, změna je způsobena vlivem pohybu kurzu GBP/CZK. Dne 14. srpna 2020 byl tento kontokorentní úvěr splacen (viz bod 17 – Následné události).

5. Poskytnuté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2020	K 31. prosinci 2019
Finanční aktiva		
Poskytnuté financování společnostem ve skupině	2 556 378	2 475 582
<i>Opravná položka (očekávané úvěrové ztráty)</i>	(5 879)	(5 694)
Celkem	2 550 499	2 469 888

Společnost J&T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštová banka, a. s. společností Park Side London Ltd., založené a řídicí se právem Britských panenských ostrovů, se sídlem Road Town, Tortola, British Virgin Islands (dále „BVI“), reg. č. 1983456, zapsanou v obchodním rejstříku Britských panenských ostrovů (dále „Park Side London“). Splatnost tohoto úvěru je 20. listopadu 2024, a úroková sazba činí 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, přičemž úroky jsou ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26. červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou.

Společnost JTRE Financing 3, s.r.o. má zájem participovat na tomto úvěru, v roce 2018 proto poskytla krátkodobou zálohu na přistoupení ke smlouvě. S účinností od 6. února 2019 byla tato záloha započtena na cenu za přistoupení k této formě financování.

Společnost měla zájem navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London, a proto další prostředky získané emisí dluhopisů (viz bod 8) dále použila na přistoupení k syndikované smlouvě.

Podobným způsobem se Společnost podílí na financování Park Side Offices Ltd., založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Wellbeck Street 22, W1G 8EF Londýn, reg. číslo 11736963, zapsanou v obchodním rejstříku Anglie a Walesu (dále „Park Side Offices“), kdy postupně také docházelo v průběhu roku 2019 k odkoupení pozic od financujících bank. Úroková sazba činí 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, přičemž úroky jsou ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26. červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou. Splatnost úvěru je také 20. listopadu 2024.

Dne 28. května 2020 bylo poskytnuto další financování společnosti Park Side London, ve výši 1 000 tis. GBP. Pro překlenutí měnového nesouladu Společnost opět využila měnového swapu (viz bod 10 – Pohledávky a závazky z derivátových operací).

Poskytnuté půjčky jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou (viz bod 3 – Významné účetní postupy).

Podrobné informace o poskytnutých úvěrech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 30. červnu 2020

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Park Side London	1 840 909	141 686	2024	8,358	8,358
Park Side Offices	532 225	41 558	2024	8,358	8,358
Celkem	2 373 134	183 244	-	-	-

K 31. prosinci 2019

<i>v tisících Kč</i>	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Park Side London	1 846 220	67 219	2024	8,358	8,358
Park Side Offices	542 395	19 748	2024	8,358	8,358
Celkem	2 388 615	86 967	-	-	-

V průběhu roku 2020 nedošlo ke splácení úvěrů, pokles nominální hodnoty jistiny ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2019 je způsoben pohybem kurzu GPB/CZK.

Informace o reálné hodnotě

v tisících Kč

	K 30. červnu 2020		K 31. prosinci 2019	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Park Side London	1 978 035	1 978 035	1 909 038	1 909 038
Park Side Offices	572 464	572 464	560 850	560 850
Celkem	2 550 499	2 550 499	2 469 888	2 469 888

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou poskytnuté úvěry k 30. červnu 2020 (i k 31. prosinci 2019) zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty, neboť nejde o finanční aktiva s kótovanou tržní hodnotou a reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích modelů (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty). Protože Společnost oceňuje nederivátová aktiva zůstatkovou hodnotou, o reálné hodnotě a jejích změnách neúčtuje.

Hierarchie reálné hodnoty pro finanční nástroje vedené v reálné hodnotě je uvedena v bodě 10 – Pohledávky a závazky z derivátových operací.

Informace o opravných položkách

Následující tabulka uvádí celkovou výši opravných položek vyjadřující očekávané úvěrové ztráty jednotlivých finančních aktiv. Blíže je pak rozvedeno v bodu 14 – Řízení finančních rizik.

v tisících Kč

	K 30. červnu 2020		K 31. prosinci 2019	
	Opravná položka	Netto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota
Park Side London	(4 560)	1 978 035	(4 401)	1 909 038
Park Side Offices	(1 319)	572 464	(1 293)	560 850
Celkem	(5 879)	2 550 499	(5 694)	2 469 888

6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

v tisících Kč

	K 30. červnu 2020	K 31. prosinci 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	8	8
Úroky z běžných účtů	-	56
Náklady příštích období	666	2 598
Celkem	674	2 662

K 30. červnu 2020 (a též k 31. prosinci 2019) byly ve lhůtě splatnosti všechny pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva. Náklady příštích období představují především časové rozlišení administrativních režijních nákladů s vydanými dluhopisy, jež nejsou součástí efektivní úrokové sazby. Úroky z běžných účtů uváděné ve srovnatelném období představují kalkulované nepřípsané úroky z vkladů na běžných účtech (viz bod 4 – Peníze a přijaté úvěry).

O úvěrových rizicích a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným pohledávkám pojednává bod 14 – Řízení finančních rizik.

7. Vlastní kapitál

K 30. červnu 2020 i k 31. prosinci 2019 je schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál tvořen peněžítým vkladem ve výši 10 tis. Kč.

	Podíl v tis. Kč	Vlastnický podíl %	Hlasovací práva %
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	10	100	100
Celkem	10	100	100

Společnost za první pololetí roku 2020 dosáhla zisku ve výši 51 895 tis. Kč, k 30. červnu 2020 již tedy nevykazuje záporný vlastní kapitál (k 31. prosinci 2019 vykazovala záporný vlastní kapitál ve výši -26 589 tis. Kč, v souladu s obchodními plány Společnostmi).

8. Vydané dluhopisy

v tisících Kč

	K 30. červnu 2020	K 31. prosinci 2019
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 514 413	2 437 001
Celkem	2 514 413	2 437 001

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě

v tisících Kč	Nominální hodnota zero bondů	Diskontovaná hodnota ke dni emise	Náklady spojené s emisí	Splatnost	Diskontní sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
tranše 20. 12. 2018	75 000	70,49%	(9 317)	20. prosince 2024	6,0	9,47
tranše 28. 12. 2018	40 000	70,58%	(620)	20. prosince 2024	6,0	6,38
tranše 4. 1. 2019	100 000	70,65%	(1 551)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 22. 1. 2019	55 000	70,86%	(853)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 28. 1. 2019	75 000	70,93%	(1 163)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 29. 1. 2019	65 000	70,94%	(1 008)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 15. 2. 2019	50 000	71,12%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 27. 2. 2019	50 000	71,26%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 13. 3. 2019	50 000	71,45%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 4. 4. 2019	50 000	71,69%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 5. 4. 2019	150 000	71,70%	(2 326)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 8. 4. 2019	300 000	71,73%	(4 653)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 17. 4. 2019	50 000	71,84%	(775)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 16. 5. 2019	50 000	72,18%	(775)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 28. 5. 2019	210 000	72,32%	(3 257)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 24. 6. 2019	130 000	72,62%	(2 016)	20. prosince 2024	6,0	6,41
tranše 1. 7. 2019	450 000	72,66%	(6 979)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 8. 7. 2019	150 000	72,79%	(2 326)	20. prosince 2024	6,0	6,41
tranše 5. 8. 2019	60 000	73,11%	(931)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 12. 8. 2019	60 000	73,19%	(931)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 7. 10. 2019	1 110 000	73,85%	(17 215)	20. prosince 2024	6,0	6,43
Celkem	3 330 000	-	(59 799)	-	-	-

Dluhopisy JTRE FIN.3 0,00/24 byly vydány v souladu s emisními podmínkami ze dne 10. prosince 2018. Dluhopisy byly vydány podle českého práva ve formě na doručitele, v celkovém počtu 333 000 kusů, každý o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy nejsou úročené, jejich výnos je dán rozdílem mezi emisním kurzem a (vyšší) jmenovitou hodnotou (diskontovanou hodnotou při předčasné splatnosti). Dluhopisy jsou k 31. červnu 2019 kótovány na veřejném trhu – Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a. s. Obchodování bylo zahájeno dne 10. června 2019.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů činila 2 220 000 tis. Kč. Dluhopisy bylo možné upisovat od 12. prosince 2018 až 12 měsíců od data emise, přičemž dne 12. srpna 2019 byla upsána poslední část dluhopisů a bylo tak dosaženo předpokládaného objemu emise. Pro velký zájem byla emise navýšena o 1 110 000 tis. Kč tranší ze dne 7. října 2019.

Splatnost dluhopisů je 20. prosince 2024.

Dluhopisy nejsou zaručené.

Společnost může dluhopisy za podmínek popsanych v emisních podmínkách předčasně splatit. Jde o možnost, o níž Společnost v současné chvíli neuvažuje.

Dluhopisy jsou ve svém ocenění poníženy o transakční náklady ve výši 59 799 tis. Kč vynaložené v souvislosti s emisí. Tyto náklady se stávají součástí úrokových nákladů po dobu existence dluhopisů prostřednictvím efektivní úrokové sazby.

Naběhlý úrokový náklad zahrnutý v ocenění dluhopisů k 30. červnu 2020 činí celkem 156 636 tis. Kč. (k 31. prosinci 2019 v hodnotě dluhopisů činil 79 224 tis. Kč).

Informace o reálné hodnotě

v tisících Kč	K 30. červnu 2020		K 31. prosinci 2019	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 514 413	2 547 450	2 437 001	2 525 472
Celkem	2 514 413	2 547 450	2 437 001	2 525 472

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou vydané dluhopisy k 30. červnu 2020 zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty, neboť jsou obchodovány na burze a mají kótovanou tržní hodnotu (k 31. prosinci 2019 byla též uvážena úroveň 1 hierarchie reálné hodnoty). Více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty.

Společnost vydané dluhopisy vykazuje v zůstatkové hodnotě za použití efektivní úrokové míry (viz bod 3 Významné finanční postupy, bod (e), o změně reálné hodnoty tedy neúčtuje.

Hierarchie reálné hodnoty pro finanční nástroje vedené v reálné hodnotě je uvedena v bodě 10 – Pohledávky a závazky z derivátových operací.

9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

v tisících Kč	K 30. červnu 2020	K 31. prosinci 2019
Závazky z obchodních vztahů	2 074	2 050
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	-	29
Celkem	2 074	2 079

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019 zajištěny. Odhad závazků vychází ze smluvních podmínek nebo faktur přijatých po rozvahovém dni, avšak před zveřejněním účetní závěrky.

Riziko likvidity, kterému je Společnost vystavena v souvislosti se závazky z obchodních vztahů a jinými závazky, je popsáno v bodě 14 – Řízení finančních rizik.

10. Pohledávky a závazky z derivátových operací

v tisících Kč

	K 30. červnu 2020	K 31. prosinci 2019
Pohledávky z derivátových operací	(9 162)	-
Závazky z derivátových operací	31 741	117 877
Celkem	22 579	117 877

Společnost má pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP k 30. červnu 2020 uzavřeno dvanáct měnových swapů (k 31. prosinci 2019 jedenáct) se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání mezi 27. prosincem 2021 a 17. říjnem 2022. Společnost ocenila a k rozvahovému dni vykázala reálnou hodnotu těchto swapů nekompenzovaně.

Společnost nevykazuje deriváty jako zajišťovací a veškeré změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

Očekávané peněžní toky spojené s derivátovými operacemi jsou blíže rozvedeny v bodu 14 – Řízení finančních rizik.

11. Daň z příjmů

Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost vykazuje k 30. červnu 2020 odhad splatné daně z příjmů ve výši 6 668 tis. Kč. K 31. prosinci 2019 ani k 30. prosinci 2019 splatnou daň nevykazovala z důvodu daňové ztráty.

<i>v tisících Kč</i>	Období Od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Splatná daň z příjmů (náklad)	(6 668)	-
Odložená daň z titulu přechodných rozdílů	(5 548)	256

Sesouhlasení celkového daňového výnosu (nákladu) k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Zisk/ztráta před zdaněním za vykazované období	64 111	(31 688)
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	12 181	(6 020)
Nedaňové náklady (opravné položky IFRS 9)	35	396
Dopad daňové ztráty nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	-	5 880
Daňový náklad/výnos ve výsledku hospodaření	(12 216)	256
Efektivní daň	19,05 %	(81 %)

Nedaňové náklady zahrnují trvale daňově neuplatnitelné náklady, zejména pak znehodnocení poskytovaných úvěrů s ohledem na uvážení modelu očekávaných ztrát dle IFRS 9 pro fázi (stage) 1.

Odložená daň ve výkazu o finanční pozici

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2020		K 31. prosinci 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu v ocenění emise dluhopisů	-	644	-	382
Daňová ztráta	-	-	5 286	-
Odložená daň celkem	-	644	5 286	382

K 30. červnu 2020 i ve srovnatelném období vyplývá odložená daň z rozdílu účetního a daňového dopadu transakčních nákladů vynaložených při emisi dluhopisů. Ve srovnatelném období ještě byla rozeznána odložená daňová pohledávka z uplatnitelné daňové ztráty, jež může být uplatněna jako odčitatelná položka od základu daně v průběhu pěti let následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Za první pololetí roku 2020 bylo dosaženo daňového zisku a předpokládá se, že v daňovém přiznání za zdaňovací období roku 2020 bude daňová ztráta uplatněna jako položka snižující základ daně.

12. Nakoupené služby

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Audit, účetnictví	403	348
Administrace	141	139
Nájemné a služby s nájmem související	18	-
Poplatky SCP a jiné	40	-
Ostatní	13	70
Nakoupené služby celkem	615	557

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2019 činila 204 tis. Kč. Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2020 ani v roce 2019 provedeny.

13. Zisk/ztráta z finančních transakcí

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Výnosové úroky	100 769	17 835
Úrokové náklady	(78 900)	(17 479)
Úroková marže	21 869	356
Kurzové zisky/ztráty	(50 215)	(29 398)
Vykázané znehodnocení poskytnutých půjček	(185)	(1 965)
Zisk/ztráta z přecenění derivátů	95 187	348
Ostatní finanční náklady	(1 931)	(472)
Celkem	42 856	(31 487)

Nákladové úroky se vztahují k vydaným dluhopisům (viz bod 8 – Vydané dluhopisy) a ke kontokorentnímu úvěru. Výnosové úroky pak plynou z poskytnutého financování (viz bod 5 – Poskytnuté úvěry) a úroků z běžných bankovních účtů. Přecenění derivátu je blíže popsáno v bodě 10 – Pohledávky a závazky z derivátových operací. Ostatní finanční náklady zahrnují náklady spojené s přípravou vydání dluhopisů, obsluhou a administrací dluhopisů, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz bod 8 – Vydané dluhopisy), a dále náklady (poplatky) za platební styk.

14. Řízení finančních rizik

V průběhu roku 2020 nedošlo oproti poslední roční účetní závěrce k výraznému zvýšení rizika likvidity v souvislosti s uskutečněnou emisí dluhopisů a k souvisejícímu zvýšení úvěrového rizika v důsledku poskytnutí úvěrů ze získaných prostředků. Měnové riziko vyplývající z poskytnutých úvěrů v GBP je eliminováno uzavřenými měnovými opcemi.

Celkově finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají z následujících finančních nástrojů:

- poskytnuté úvěry;
- obchodní a jiné pohledávky a závazky;
- peněžní vklady v bankách a kontokorentní úvěr;
- vydané dluhopisy;
- derivátové transakce (měnové opce).

(a) Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových společností Park Side London a Park Side Offices, a to prostřednictvím odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank. V roce 2018 byla na část financování poskytnuta záloha, jež byla započtena na cenu za přistoupení k dluhu s účinností od 6. února 2019.

Společnosti Park Side London a Park Side Offices nebyl přidělen úvěrový rating. Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet. Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovitosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

Stupeň kreditního rizika je určen za použití kvalitativních a kvantitativních faktorů, které jsou indikátorem pro eventuální riziko úpadku a jsou v souladu s externí definicí ratingových agentur. Pravděpodobnost úpadku je pak přidělena na základě historických dat, jež tyto agentury sbírají.

Společnost použila následující model pro kalkulaci opravné položky založené na očekávaných úvěrových ztrátách (LGD):

K 30. červnu 2020

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
Park Side London	0,5746 %	40 %	1 982 595	4 560	BBB
Park Side Offices	0,5746 %	40 %	573 783	1 319	BBB

K 31. prosinci 2019

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
Park Side London	0,5746 %	40 %	1 913 439	4 401	BBB
Park Side Offices	0,5746 %	40 %	562 143	1 293	BBB

K 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019 neměla Společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

Společnost též posuzuje citlivost na změnu kreditního rizika dlužníka. Změní-li se jeho bonita, pravděpodobnost ztráty se též změní. Pokud se pravděpodobnost selhání zvýší o 10 % (tj. z 0,5746 % na 0,6320 %), ECL by se zvýšila o 583 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10 % (tj. z 0,5746 % na 0,5171 %), ECL by klesla o 592 tis. Kč.

Společnost též vnímá rozdíly mezi ekonomickými podmínkami během období, za které se sbírají historická data, současnými podmínkami a očekávanými ekonomickými podmínkami po dobu předpokládané doby půjčky.

Úvěrové riziko podle typu protistrany

K 30. červnu 2020

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	121 092	121 092
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	-	8
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 550 499	9 162	2 559 661
Celkem	2 550 507	130 254	2 680 761

K 31. prosinci 2019

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	148 494	148 494
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	56	64
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 469 888	-	2 469 888
Celkem	2 469 896	148 550	2 618 446

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2020

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	121 092	-	-	121 092
Pohledávky z derivátů	9 162	-	-	9 162
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	-	-	8
Poskytnuté úvěry	-	2 550 499	-	2 550 499
Celkem	130 262	2 550 499	-	2 680 761

K 31. prosinci 2019

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	148 494	-	-	148 494
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	64	-	-	64
Poskytnuté úvěry	-	1 909 038	560 850	2 469 888
Celkem	148 558	1 909 038	560 850	2 618 446

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů na 90 dní, a to včetně splacení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních aktiv a závazků Společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti. Pro případy, kdy existuje možnost dřívějšího splacení, volí Společnost co nejbezpečnější způsob posuzování. Z tohoto důvodu se u závazků počítá se splacením v nejdříve možné lhůtě a u aktiv se počítá se splacením v nejpozdější možné lhůtě.

K 30. červnu 2020*v tisících Kč*

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let
Aktiva						
Peníze	121 092	121 092	121 092	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	8	-	8	-	-
Pohledávky z derivátových operací	9 162	9 162 ⁽¹⁾	-	-	9 162 ⁽¹⁾	-
Poskytnuté úvěry	2 550 499	4 157 894	-	-	4 157 894	-
Celkem finanční aktiva	2 680 761	4 288 156	121 092	8	4 167 056	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	2 514 413	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	100 582	100 582	-	100 582	-	-
Závazky z obchodních vztahů	2 074	2 074	2 074	-	-	-
Závazky z derivátových operací	31 741	31 741 ⁽¹⁾	-	-	31 741 ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	2 648 810	3 464 397	2 074	100 582	3 361 741	-

(1) Zveřejněné finanční deriváty ve výše uvedené tabulce představují reálnou hodnotu derivátů. Částky však mohou být vyrovnány buď v hrubé, nebo v čisté výši. Následující tabulka ukazuje odpovídající sesouhlasení těchto částek s jejich účetními hodnotami, přičemž pro účely přepočtu GBP je uvažován denní kurs GBP/CZK k 30. červnu 2020 :

K 30. červnu 2020*v tisících Kč*

	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
<i>Měnové swapy GBP/CZK:</i>				
Příjmy	2 304 178	-	-	2 304 178
Výdaje	(2 342 664)	-	-	(2 342 664)
Čistá výše peněžních toků	(38 486)	-	-	(38 486)
Účetní hodnota	22 579	-	-	22 579

K 31. prosinci 2019

v tisících Kč

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let
Aktiva						
Peníze	148 494	148 494	148 494	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	64	64	56	8	-	-
Poskytnuté úvěry	2 469 888	3 827 104	-	-	3 827 104	-
Celkem finanční aktiva	2 618 446	3 975 662	148 550	8	3 827 104	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	2 437 001	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	95 580	95 580	-	95 580	-	-
Závazky z obchodních vztahů	2 050	2 050	2 050	-	-	-
Závazky z derivátových operací	117 877	117 877 ⁽¹⁾	-	-	117 877 ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	2 652 508	3 545 507	2 050	95 580	3 447 877	-

1. Zveřejněné finanční deriváty ve výše uvedené tabulce představují reálnou hodnotu derivátů. Částky však mohou být vyrovnány buď v hrubé, nebo v čisté výši. Následující tabulka ukazuje odpovídající sesouhlasení těchto částek s jejich účetními hodnotami, přičemž pro účely přepočtu GBP je uvažován denní kurs GBP/CZK k 31. prosinci 2019 :

K 31. prosinci 2019

v tisících Kč

	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
<i>Měnové swapy GBP/CZK:</i>				
Příjmy	2 274 178	-	-	2 274 178
Výdaje	(2 357 463)	-	-	(2 357 463)
Čistá výše peněžních toků	(83 285)	-	-	(83 285)
Účetní hodnota	(117 877)			(117 877)

(c) Měnové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu kurzu, neboť většina transakcí se odehrává ve funkční měně. Poskytnuté jistiny úvěrů v GBP Společnost podchytila uzavřením měnových swapů s bankou a dopad cizí měny na výsledky Společnosti eliminovala.

Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky, jež nejsou předmětem měnového swapu (tj. úroky plynoucí z poskytnutých úvěrů), evidované k 30. červnu 2020 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/GBP o 1 CZK/GBP (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči GBP), výsledek hospodaření by byl o 7 293 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzový zisk).

(d) Úrokové riziko

Poskytnuté úvěry jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou navázanou na 12M LIBOR, vydané dluhopisy byly vydány jako diskontované dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou. Nominální částky finančních nástrojů a další bližší informace jsou uvedeny v bodě 5 – Poskytnuté úvěry a v bodě 8 – Vydané dluhopisy.

Rozsah úrokového rizika Společnosti podle smluvní lhůty splatnosti finančních nástrojů je uveden níže.

K 30. červnu 2020

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	121 092	-	-	121 092
Měnové swapy	9 162	-	-	9 162
Pohledávky z obchodních vztahů	8	-	-	8
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 550 499	-	2 550 499
Finanční aktiva	130 262	2 550 499	-	2 680 761
Závazky a vlastní kapitál				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	2 514 413	-	2 514 413
Kontokorentní úvěr	100 582	-	-	100 582
Závazky z obchodních vztahů	2 074	-	-	2 074
Měnové swapy	-	31 741	-	31 741
Finanční závazky	102 656	2 546 154	-	2 648 810

K 31. prosinci 2019

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	148 494	-	-	148 494
Pohledávky z obchodních vztahů	64	-	-	64
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 469 888	-	2 469 888
Finanční aktiva	148 558	2 469 888	-	2 618 446
Závazky a vlastní kapitál				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	2 437 001	-	2 437 001
Kontokorentní úvěr	95 580	-	-	95 580
Závazky z obchodních vztahů	2 050	-	-	2 050
Měnové swapy	-	117 877	-	117 877
Finanční závazky	97 630	2 554 878	-	2 652 508

Analýza citlivosti

Analýza citlivosti uvádí změnu reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku v případě paralelního posunu výnosové křivky o 100 bazických bodů. K rozvahovému dni by zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů vedlo ke změně reálné hodnoty poskytnutých úvěrů, resp. vydaných dluhopisů o 11 714 tis. Kč, resp. 12 130 tis. Kč. Dále, k rozvahovému dni by snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů vedlo ke změně reálné hodnoty poskytnutých úvěrů, resp. vydaných dluhopisů o 11 714 tis. Kč, resp. 12 189 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že Společnost oceňuje finanční aktiva i závazky s výjimkou měnových opcí zůstatkovou hodnotou, změna reálné hodnoty nemá dopad na výsledek hospodaření Společnosti.

(e) Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztrát ze zpronevěr, neoprávněné činnosti, chyb, opomenutí, neefektivnosti nebo ze selhání systému. Riziko tohoto typu vzniká při všech činnostech a hrozí všem podnikatelským subjektům. Provozní riziko zahrnuje i právní riziko.

Primární odpovědnost za uplatňování kontrolních mechanismů pro zvládnání provozních rizik nese vedení Společnosti. Obecně používané standardy pokrývají následující oblasti:

- požadavky na sesouhlasování a monitorování transakcí,
- identifikace provozních rizik v rámci kontrolního systému,
- získáním přehledu o provozních rizicích si Společnost vytváří předpoklady ke stanovení a nasměrování postupů a opatření, která povedou k omezení provozních rizik a k přijetí rozhodnutí o:
 - uznání jednotlivých existujících rizik;
 - zahájení procesů, které povedou k omezení možných dopadů; nebo
 - zúžení prostoru k rizikovým činnostem nebo jejich úplném zastavení.

15. Spřízněné osoby

(a) Osoba ovládající

Společnost JTRE Financing 3, s.r.o. je 100% dceřinou společností J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (dále „JTRE“), se sídlem 1061 Nikósie, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Kyperská republika, Registrační číslo: HE 217553, která je tedy její mateřskou společností a sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky zápůjček jsou zajištěny formou garance od mateřské společnosti, jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Jejich přehledy jsou poskytnuty dále.

(b) Zůstatky se spřízněnými osobami:

k 30. červnu 2020:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 556 378	-
Vykázané znehodnocení	(5 879)	-
Celkem	2 550 499	-

k 31. prosinci 2019:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 475 582	-
Vykázané znehodnocení	(5 694)	-
Celkem	2 469 888	-

(c) Transakce se spřízněnými osobami za období 2020:

v tisících Kč

	Výnosy od 1.1.2020 do 30.6.2020	Výnosy od 1.1.2019 do 30.6.2019
Úroky	100 769	17 835
Celkem	100 769	17 835

Transakce s klíčovými členy vedení

Jednatelé společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění v roce 2020 ani ve srovnatelném období. Současně byli tito členové zaměstnanci jiných společností v rámci Skupiny JTRE.

16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost nevede žádné spory, neposkytla žádné záruky a není si vědoma ani žádných jiných podmíněných aktiv a závazků, které by případně v budoucnu mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti.

17. Následné události

Dne 17. července 2020 nabylo účinnosti přistoupení k dluhu, jímž původní dlužníci své závazky vůči Společnosti převedli na nové dlužníky, společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12073341 („Triptych Offices“) a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 („Triptych Residential“). Zároveň se tyto úvěry staly juniorními.

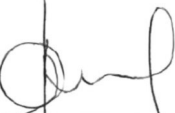

V rámci změn ve struktuře holdingu JTRE, ke kterým došlo dne 10. března 2020, jsou noví dlužníci sesterskými společnostmi Společnosti a zároveň mateřskými společnostmi původních dlužníků.

Společnost registrovala, že s účinností od 17. července 2020 společnost Park Side London přijala od třetí strany seniorní financování ve výši 140 500 tis. GBP na výstavbu rezidenčního projektu. Rovněž společnost Park Side Offices přijala další financování ve výši 36 800 tis. GBP od třetí strany. Závazky, které má dlužník Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd vůči této třetí straně, jsou seniorní ve vztahu k jakémukoli financování ve skupině.

Podle smluvních podmínek, za nichž byly sjednány derivátové operace, Společnost vykazuje z důvodu pohybu reálných hodnot uzavřených swapů, přebytek prostředků na vázaném (kolaterálním) účtu. Dne 14. srpna 2020 byly prostředky z tohoto účtu převedeny a použity na splacení jistiny kontokorentního úvěru.

18. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti ke zveřejnění dne 29. září 2020.

<p>Datum:</p> <p>29.09.2020</p>	<p>Podpis statutárního orgánu</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"><div data-bbox="507 689 730 869"><p>Ing. Peter Remenár Jednatel</p></div><div data-bbox="922 667 1129 869"><p>Ing. Pavel Pelikán Jednatel</p></div></div>	
--	---	--