

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. 2021 do 30. 6. 2021

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. 2021 do 30. 6. 2021 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. 2021 do 30. 6. 2021.

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: Sokolovská 700/113a, 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. 2021 do 30. 6. 2021 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 používala 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 Irsku, 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 (Sesterské společnosti) nahradily společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, 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 Irsku, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 (dále jen „**TRIPTYCH RESIDENTAL LTD**“), jež jsou mateřskými společnostmi původních dlužníků (TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTAL LTD dále společně jen „**Noví dlužníci**“). Společnost neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnost, ani to v budoucnu neplánuje.

Přehled stávající pozice Společnosti, jejího budoucího vývoje a činnosti Společnosti

Rok 2021 byl významně ovlivněn pokračujícím šířením virového onemocnění COVID-19, které Světová zdravotnická organizace (WHO) označila za globální pandemii 11. března 2020. Po celý tento rok vlády jednotlivých zemí vyhodnocovaly rozsah šíření viru a stejně jako v roce 2020 zaváděly příslušná restriktivní opatření.

Společnost má ve svém portfoliu dlouhodobé úvěry poskytnuté Novým dlužníkům (původně Sesterským společnostem). Společnost neočekává změny ve splácení úvěrů či jiných parametrech úvěrů stanovených ve smluvních podmínkách.

Vzhledem na protipandemická opatření, která byla v průběhu roku ve Velké Británii, došlo k mírnému posunu časového harmonogramu výstavby projektu Triptych Bankside v Londýně, ale

vzhledem na aktuální situaci a plán postupného uvolňování protipandemických opatření, který se spustil 8. února 2021, vedení Společnosti nepředpokládá další posun v časovém harmonogramu projektu. Ze strany klientů došlo v průběhu roku 2020 k poklesu zájmu o koupi bytů v projektu, ale v souvislosti s uvolňováním opatření a marketingovou kampaní projektu v zahraničí, vedení dále předpokládá opětovný nárůst zájmu, i vzhledem na komparativní výhodu projektu proti konkurenci z důvodu dokončení v době nízké nabídky podobných rezidenčních projektů na trhu ve spojení s exkluzivní lokalitou v centru Londýna.

V průběhu prvního pololetí roku 2021 byl zaznamenán nárůst zájmu o koupi bytů a prodaly se dva byty v celkové hodnotě více jak 4 mil. GBP a zároveň další tři byty byly rezervované. Zároveň došlo k podpisu Heads of Terms na plochu příslušející Cultural Center (13,940 sqft) v rezidenční části s Art Academy, kde se strany dohodly na uzavření nájemní smlouvy na dobu 10 let po zkolaudování budovy „Practical completion“.

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 Novým dlužníkům 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 (diskontovaná hodnota 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.

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 2021 činí 319 405 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 v hodnotě dluhopisů činil 237 408 tis. Kč).

V průběhu roku 2020, ani v období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 Společnost neemitovala žádné dluhopisy.

JTRE Financing 3, s.r.o.

Společnost J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštová banka, a. s. společností 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 měla 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 podílela 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. 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.

Společnost registrovala, že dne 1. června 2020 společnost Park Side London Ltd. podepsala se třetí stranou ICG LONGBOW DEVELOPMENT DEBT LIMITED Facility Agreement na seniorní financování ve výši 140 500 tis. GBP. Rovněž společnost Park Side Offices Ltd. uzavřela dne 1. června 2020 Facility Agreement s třetí stranou ICG-LONGBOW INVESTMENT NO.5 S.À.R.L., jehož předmětem je seniorní financování ve výši 36 800 tis. GBP. 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. Požadavkem seniorních věřitelů bylo, aby se současné financování společností Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd odehrávalo na úrovni mateřských společností TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD. V rámci změn ve struktuře holdingu JTRE, ke kterým došlo dne 10. března 2020, jsou tedy Noví dlužníci také sesterskými společnostmi Společnosti a zároveň mateřskými společnostmi původních dlužníků (Sesterských společností).

Dne 17. července 2020 nabylo účinnosti postoupení smlouvy, jímž původní dlužníci - Sesterské společnosti své závazky vůči Společnosti převedli na Nové dlužníky. Zároveň se tyto úvěry staly juniorními. Úvěry společností TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD budou splácené na základě smluv Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE OFFICES LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD a Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE LONDON LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD uzavřených dne 5. června 2020. Splatnost kompenzace bude odložena na dobu po splatnosti seniorních úvěrů.

V průběhu roku 2021 nedošlo k čerpání úvěrů ze strany Nových dlužníků.

V období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 Společnost vykázala zisk ve výši 3.609.750,13 Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy. Společnost tak vykazuje zisk v souladu s jejími obchodními plány.

Jednatelé Společnosti v dohledné době neočekávají významné změny v hlavních aktivitách Společnosti, než jak jsou popsány shora. V druhé půlce roku 2021 Společnost hodlá nadále 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 jejích Nových dlužníků 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 jednatelé, 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, resp. Nových dlužníků, 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 a Nových dlužníků.

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

patříčných povolení atd. Výstavbu může také ovlivnit nedostatečná koordinace a součinnost s generálním dodavatelem (případně subdodavatelem), 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 potencionálních 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 Projektu 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 Projektu a tím i hospodářskou a finanční situaci Sesterských společností.

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 vlastnící 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 a Noví dlužníci jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. V budoucnosti budou Sesterské společnosti 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 Projektu, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projektu a jeho plánovanou profitabilitu.

Riziko úrokové sazby

Jelikož úvěry poskytnuté Sesterským společností 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 Nových dlužníků

Nebudou-li Noví dlužníci schopni 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, Nových dlužníků 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, Noví dlužníci ani Společnost nemohou tyto faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůžou zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii (především pak vzhledem k tzv. Brexitu a ukončením přechodného období ke dni 2. 1. 2021), 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 trzích, včetně trhu realitního, na kterém budou po realizaci Projektu činy Sesterské společnosti. Přes odmítnutí Dohody o vystoupení Spojeného království Velké Británie a Severního Irska 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 Irska opustilo 31. 1. 2020 Evropskou unii („EU“) a do konce roku 2020 platila nadále legislativa EU, vnitřního trhu a celní unie tzn. podmínky vzájemných vztahů pro občany i hospodářské subjekty zůstaly de facto neměnné. EU a Spojené království dosáhly vzájemně pobrexítové dohody, která upravuje obchodní vztahy a spolupráci obou stran od 2. ledna 2021 a která zajistí vyhnutí se komplikacím při obchodování obou stran a uplatňování nejen pravidel Světové obchodní organizace (WTO).

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. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových společností prostřednictvím Nových dlužníků, na které byly postoupeny půjčky původních dlužníků – Sesterských společností, jež Společnost získala formou odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank.

Novým dlužníkům 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.

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 2021 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 4 041 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 úplnému zastavení.

JTRE Financing 3, s.r.o.

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 2021 Společnost nekonala žádné aktivity v oblasti výzkumu či vývoje.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 Společnost vykázala zisk ve výši 3.609.750,13 Kč. Společnost tak vykazuje zisk v souladu s jejími obchodními plány.

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

Výsledek hospodaření Společnosti po zdanění za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 činil zisk ve výši 43.432.441,03 Kč, který byl zcela dostačující na pokrytí kumulované ztráty vykazované v minulých letech, a k tomu vytvořil další dostatečné zdroje pro Společnost.

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

Na základě veřejně dostupných informací ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo potenciální vývoj pandemie Covid-19 a jeho očekávaný dopad na Společnost a ekonomické prostředí, ve kterém Společnost působí, včetně opatření, která byla přijata českou vládou a vládami jiných států, ve kterých působí hlavní obchodní partneři.

V Anglii zhruba od poloviny července 2021 přestala platit zbývající protipandemická opatření, což bylo zdůvodněno vysokou mírou proočkovanosti. 88,8 % lidí bylo očkovaných první dávkou. Druhou dávkou je procento proočkovanosti o něco málo nižší, tj. 80,1 %. Výstavba rezidenčního projektu a office budovy pokračuje bez jakýchkoli omezení a Společnost nepředpokládá, že by došlo k významnému negativnímu vlivu ať už na projekt, nebo na Společnost.

JTRE Financing 3, s.r.o.

Společnosti v listopadu a prosinci 2021 končí splatnosti dvou měnových swapů uzavřených se společností J&T BANKA, a.s. Jelikož jsou uzavřeny tyto deriváty pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP splatného v roce 2024, plánuje Společnost prodloužit splatnost těchto swapů, případně uzavřít místo nich nové.

Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 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. 2021 do 30. 6. 2021 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

Dne 14.9.2021

Dne 14.9.2021



Ing. Peter Řemenár
jednatel



Ing. Pavel Pelikán
jednatel

JTRE Financing 3, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021

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	12
4. Peníze a přijaté úvěry	16
5. Poskytnuté úvěry	16
6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	18
7. Vlastní kapitál	18
8. Vydané dluhopisy	19
9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	20
10. Pohledávky a závazky z derivátových operací	20
11. Daň z příjmů	21
12. Nakoupené služby	22
13. Zisk/ztráta z finančních transakcí	22
14. Řízení finančních rizik	23
15. Spřízněné osoby	28
16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	29
17. Následné události	29
18. Schválení účetní závěrky	29

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za pololetí končící 30. června 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Výnosové úroky	5, 13	101 518	100 769
Nákladové úroky	8, 13	(82 207)	(78 900)
Ztráta ze znehodnocení poskytnutých úvěrů	5, 14, 13	-	(185)
Výnosy z derivátových operací	10, 13	(52 690)	95 187
Kurzové rozdíly	13	45 120	(50 215)
Nakoupené služby	12	(589)	(615)
Ostatní finanční náklady	13	(1 344)	(1 931)
Zisk (ztráta) před zdaněním		9 808	64 110
Daň z příjmů	11	(6 198)	(12 216)
Zisk (Ztráta) za období		3 610	51 894
Úplný hospodářský výsledek za období		3 610	51 894

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

Výkaz o finanční pozici

k 30. červnu 2021

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 30. 6. 2021	K 31. 12. 2020
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	5	2 780 228	2 550 499
Pohledávky z derivátových operací	10	156	9 162
Odložená daňová pohledávka	11	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		2 780 384	2 559 661
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	6	1 288	674
Peníze	4	10 102	121 092
Krátkodobá aktiva celkem		11 390	121 766
Aktiva celkem		2 791 774	2 681 427
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7	10	10
Kumulovaný výsledek hospodaření	7	20 442	25 295
Vlastní kapitál celkem		20 452	25 305
Závazky			
Vydané dluhopisy	8	2 677 183	2 514 413
Závazky z derivátových operací	10	84 577	31 741
Odložený daňový závazek	11	989	644
Dlouhodobé závazky celkem		2 762 749	2 546 798
Krátkodobé přijaté financování	4	1 899	100 582
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	9	616	2 074
Závazek ze splatné daně z příjmů	11	6 058	6 668
Krátkodobé závazky celkem		8 573	109 324
Závazky celkem		2 771 322	2 656 122
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 791 774	2 681 427

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 2021

v tisících Kč

	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

	Základní kapitál	Kumulovaný zisk (ztráta)	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2020	10	16 832	16 842
Zisk za období	-	3 610	3 610
Stav k 30. červnu 2021	10	20 442	20 452

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 2021

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
PROVOZNÍ ČINNOST			
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním		9 808	64 110
<i>Nepřímé peněžní toky</i>			
Nerealizované kurzové ztráty	13	(51 319)	55 044
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	10	52 690	(95 187)
Ztráta ze znehodnocení poskytnutých úvěrů	5,14	-	185
Čisté úrokové výnosy	13	(19 311)	(21 869)
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	5	1 350	1 987
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	9	(74)	(1 628)
<i>Přímé peněžní toky</i>			
Přijaté úroky (z běžného účtu)	4, 13	-	56
Poskytnuté financování	5	-	(30 100)
Peněžní tok použitý v provozní činnosti		(6 856)	(27 402)
FINANČNÍ ČINNOST			
Příjmy z emise dluhopisů	8	-	-
Transakční náklady spojené s emisí		-	-
Peněžní tok generovaný z financování		-	-
Čisté (snížení) zvýšení peněz	4	(6 856)	(27 402)
Stav peněz na počátku účetního období		16 958	148 494
Stav peněz na konci účetního období		10 102	121 092

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 TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTAL LTD.

Účetní období Společnosti je shodné s kalendářním rokem. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021 (dále jen „2021“).

Sídlo Společnosti:

Sokolovská 700/113a,
Karlín, 186 00 Praha 8,
Česká republika

Složení statutárního orgánu k 30. červnu 2021 a zároveň od založení Společnosti:

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

Jediným společníkem Společnosti a ovládající osobou je k 30. červnu 2021 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. Společník je společně ovládán těmito osobami s následujícími podíly: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).

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.

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 2020, 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:

- Doplnění k **IFRS 9 (IAS 39)**, **IFRS 7**, **IFRS 4** a **IFRS 16** Reforma referenčních úrokových sazeb - fáze II, vydané v srpnu 2020, upravuje postupy zachycení případných změn ve smluvních peněžních tocích v důsledku změn IBOR sazeb. Doplnění je účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později.
- Doplnění **IFRS 16**, vydané v březnu 2021, které upravuje zachycení slev na nájmemném poskytované nájemcem v důsledku pandemie COVID-19 po 30. červnu 2021. doplnění je účinné pro roční účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno. Doplnění prodlužuje o jeden rok doplnění IFRS 16 vydané v květnu 2020, které reaguje praktickým zjednodušením na zachycení úlev na nájmemném, které vznikly v důsledku COVID-19. Doplnění se týká pouze nájemců a umožňuje úlevy / slevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie COVID-19 nevykazovala jako modifikace. Společnost není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.

Vydané Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU, které ještě nejsou účinné

Cyklus ročních vylepšení IFRS 2018 - 2020, účinné pro účetní období, které začínají 1. ledna 2022 nebo později.

- Doplnění **IFRS 3**, vydané v květnu 2020, které aktualizuje zastaralý odkaz na Koncepční rámec, aniž se významně změnily požadavky standardu. Doplnění je účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.
- Doplnění **IAS 16**, vydané v květnu 2020, které zakazuje odečítat z hodnoty dlouhodobého hmotného majetku částky z prodeje položek vyrobených během přípravy dlouhodobého hmotného majetku na plánované použití. Doplnění je účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.

- Doplnění **IAS 37**, vydané v květnu 2020, týkající se nákladů, které mají být při posuzování, zda je smlouva nevýhodná. Doplnění je účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.

Vydané Mezinárodní standardy účetního výkaznictví, které ještě nejsou účinné a nebyly přijaty EU

- Doplnění k **IFRS 10** a **IAS 28** Prodej nebo vklad majetku mezi investorem a jeho přidruženým podnikům nebo společným podnikem. IASB ještě neurčil odkdy bude doplnění účinné, ale dřívější aplikace je povolena. Doplnění objasňují, že v transakcích s přidruženým podnikem nebo společným podnikem, zisk nebo ztráta jsou vykázány v takovém rozsahu a podle toho, zda prodán nebo vkládaný majetek tvoří podnik, následovně: zisk nebo ztráta se vykáže v plné výši, pokud transakce mezi investorem a jeho přidruženým podnikům nebo společným podnikem zahrnuje převod majetku nebo majetků, které tvoří podnik (bez ohledu na to, zda je umístěn v dceřiné společnosti či nikoli), zatímco zisk nebo ztráta se vykáže částečně, pokud transakce mezi investorem a jeho přidruženým podnikům a společným podnikem zahrnuje majetek, který netvoří podnik, i když je tento majetek umístěn v dceřiné společnosti.
- Doplnění k **IAS 1** Presentace účetní závěrky, Klasifikace závazků jako krátkodobá nebo dlouhodobé. Změny jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, a mají se uplatňovat retrospektivně. Dřívější použití je povoleno. Doplnění ke klasifikaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (doplnění k IAS 1) mají vliv pouze na prezentaci závazků ve výkazu o finanční situaci - ne na výšku nebo načasování uznání aktiv, závazků, výnosů nebo nákladů nebo na informace, které jednotky zveřejňují o těchto položkách.
- Doplnění
 - objasňují, že klasifikace závazků jako oběžných nebo neoběžných by měla být založena na právech, které existují na konci sledovaného období, a harmonizují znění ve všech dotčených odstavcích s odkazem na "právo" odložit vyrovnání alespoň o dvanáct měsíců a výslovně uvést, že pouze práva, které existují "na konci sledovaného období" by měly ovlivnit klasifikaci závazku;
 - objasňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváním, zda jednotka uplatní své právo odložit vypořádání závazku;
 - objasňují, že vyrovnání se týká převodu hotovosti, nástrojů vlastního kapitálu, jiného majetku nebo služeb na protistranu.
- Doplnění **IAS 1** Presentace účetní závěrky, Zveřejnění účetních politik, vydané v únoru 2021. Doplnění je účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, a má se uplatňovat prospektivně. Dřívější uplatnění je povoleno. Doplnění objasňuje zveřejňování významných ("material") účetních politik namísto podstatných ("významnou") účetních politik. Doplnění také vysvětluje jak má jednotka identifikovat významné účetní politiky.
- Doplnění **IAS 8** vydané v únoru 2021, účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, a má se uplatňovat prospektivně. Dřívější uplatnění je povoleno. Doplnění má pomoci jednotkám rozlišovat mezi změnami v účetních politikách a změnami v účetních odhadech a opravami chyb.
- Doplnění **IAS 12** vydané v květnu 2021, účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější uplatnění je povoleno. Doplnění se týká vzniku odložené daně v situaci, kdy prvotní zachycení transakce vede ke vzniku zdanitelného i odčitatelných přechodných rozdílů, a může se týkat dočasných rozdílů souvisejících s majetkem s právem na užívání a závazků z nájmu.

Společnost aktuálně vyhodnocuje vliv výše uvedených doplnění na účetní zásady a účetní závěrku Společnosti.

Ostatní Mezinárodní standardy účetního výkaznictví

Společnost nepoužila v předstihu žádné jiné Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU, u kterých jejich aplikace ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, nebyla povinná. V případě, že přechodná ustanovení dávají společností možnost vybrat si, zda chtějí aplikovat nové standardy prospektivně nebo retrospektivně, Společnost se rozhodla aplikovat tyto standardy prospektivně.

(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 rovnají 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.

(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 přeřazena 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 užiteků 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 třífázové 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 nekompensovaně, 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 výkazu, 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 zúžitkovány. 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

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2021	K 31. prosinci 2020
Běžné účty u bank	10 102	16 958
Kontokorentní úvěr	(1 899)	(1 955)
Celkem	8 203	15 003

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 2021 nedošlo k navýšení čerpaných prostředků oproti stavu k 31. prosinci 2020, změna je způsobena vlivem pohybu kurzu GBP/CZK.

5. Poskytnuté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2021	K 31. prosinci 2020
Finanční aktiva		
Poskytnuté financování společností ve skupině	2 793 692	2 646 913
<i>Opravná položka (očekávané úvěrové ztráty)</i>	(13 464)	(13 235)
Celkem	2 780 228	2 633 678

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. V roce 2020 bylo takto poskytnuto dalších 1000 tis.GBP.

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 Wallisu (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.

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

Společnost registrovala, že dne 1. června 2020 společnost Park Side London podepsala se třetí stranou ICG LONGBOW DEVELOPMENT DEBT LIMITED Facility Agreement na seniorní financování ve výši 140 500 tis. GBP. Rovněž společnost Park Side Offices uzavřela dne 1. června 2020 Facility Agreement s třetí stranou ICG-LONGBOW INVESTMENT NO.5 S.À.R.L., jehož předmětem je seniorní financování ve výši 36 800 tis. GBP. 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. Požadavkem seniorních věřitelů bylo, aby se současné financování společností Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd odehrávalo na úrovni mateřských společností TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD.

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

S přihlédnutím k požadavku seniorních věřitelů nabylo dne 17. července 2020 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 Irsku, se sídlem 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12073341 („Triptych Offices“) a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 („Triptych Residential“). Zároveň se tyto úvěry staly juniorními. Úvěry společnosti TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD budou splácené na základě smluv Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE OFFICES LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD a Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE LONDON LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD uzavřených dne 5. června 2020. Splatnost kompenzace bude odložena na dobu po splatnosti seniorních úvěrů.

Podrobné informace o poskytnutých úvěrech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 30. červnu 2021

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 019 658	146 988	2024	7,813	7,813
TRIPTYCH OFFICES	584 506	42 540	2024	7,813	7,813
Celkem	2 604 164	189 528	-	-	-

K 31. prosinci 2020

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	1 985 244	67 567	2024	7,813	7,813
TRIPTYCH OFFICES	574 547	19 554	2024	7,813	7,813
Celkem	2 559 791	87 121	-	-	-

V průběhu roku 2021 nedošlo k čerpání úvěrů, zvýšení nominální hodnoty jistiny ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2020 je způsoben pohybem kurzu GBP/CZK.

Informace o reálné hodnotě

v tisících Kč

	K 30. červnu 2021		K 31. prosinci 2020	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 156 204	2 156 204	2 042 547	2 042 547
TRIPTYCH OFFICES	624 024	624 024	591 130	591 130
Celkem	2 780 228	2 780 228	2 633 677	2 633 677

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou poskytnuté úvěry k 30. červnu 2021 (i k 31. prosinci 2020) 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 jejich 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.

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2021		K 31. prosinci 2020	
	Opravná položka	Netto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota
TRIPTYCH RESIDENTIAL	(10 442)	2 156 204	(10 264)	2 042 547
TRIPTYCH OFFICES	(3 022)	624 024	(2 971)	591 130
Celkem	(13 464)	2 780 228	(13 235)	2 633 677

6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2021	K 31. prosinci 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	-	8
Pohledávky za finančním úřadem	2	-
Náklady příštích období	1 286	2 630
Celkem	1 288	2 638

K 30. červnu 2021 (a též k 31. prosinci 2020) 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

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 2021 i k 31. prosinci 2020 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 2021 dosáhla zisku ve výši 3 610 tis. Kč.

Jediný společník, J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, je připraven operativně zajistit Společnosti dostatečné zdroje pro její fungování formou navýšení kapitálu. Zdrojem by byl zisk financovaných projektových společností.

8. Vydané dluhopisy*v tisících Kč*

	K 30. červnu 2021	K 31. prosinci 2020
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 677 183	2 595 185
Celkem	2 677 183	2 595 185

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě

<i>v tisících Kč</i>	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 popsaných v emisních podmínkách předčasně splatit. Jde o možnost, o níž Společnost v současné chvíli neuvažuje. Vlastníci dluhopisů mohou dále požadovat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nehlasovali pro určitá rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů. Společnost nepovažuje za pravděpodobné, že by některá z těchto skutečností nastala.

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 2021 činí 319 405 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 v hodnotě dluhopisů činil 237 408 tis. Kč).

Informace o reálné hodnotě

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2021		K 31. prosinci 2020	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 677 183	2 630 700	2 595 185	2 597 400
Celkem	2 677 183	2 630 700	2 595 185	2 597 400

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

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2021	K 31. prosinci 2020
Závazky z obchodních vztahů	616	486
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	-	22
Celkem	616	508

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 30. červnu 2021 ani k 31. prosinci 2020 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

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2021	K 31. prosinci 2020
Pohledávky z derivátových operací	156	7 944
Závazky z derivátových operací	(84 577)	(39 674)
Celkem	(84 421)	(31 730)

Společnost má pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP k 30. červnu 2021 uzavřeno dvanáct měnových swapů se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání mezi 30. listopadem 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 2021 odhad splatné daně z příjmů ve výši 6 058 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 splatnou daň vykazovala ve výši 6 204 tis. Kč.

Splatná i odložená daň je kalkulována za použití 19% daňové sazby platné v České republice.

<i>v tisících Kč</i>	Období Od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Splatná daň z příjmů (náklad)	(6 058)	(6 668)
Odložená daň z titulu přechodných rozdílů	(140)	(5 548)

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

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Zisk/ztráta před zdaněním za vykazované období	9 808	64 111
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	1 864	12 181
Nedaňové náklady (opravné položky IFRS 9)	-	35
Dopad daňové ztráty nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	-	-
Daňový náklad/výnos ve výsledku hospodaření	(1 864)	(12 216)
Efektivní daň	19%	19,05%

Nedaňové náklady zahrnují trvale daňově neuplatnitelné náklady, zejména pak znehodnocení poskytnutých 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 2021		K 31. prosinci 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu v ocenění emise dluhopisů	-	989	-	849
Odložená daň celkem	-	989	-	849

K 30. červnu 2021 i ve srovnatelném období vyplývá odložená daň z rozdílu účetního a daňového dopadu transakčních nákladů vynaložených při emisi dluhopisů.

12. Nakoupené služby

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Audit, účetnictví	392	403
Administrace	134	141
Nájemné a služby s nájmem související	23	18
Poplatky SCP a jiné	27	40
Ostatní	13	13
Nakoupené služby celkem	589	615

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2020 činila 194 tis. Kč. Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2021 ani v roce 2020 provedeny.

13. Zisk/ztráta z finančních transakcí

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Výnosové úroky	101 518	100 769
Úrokové náklady	(82 207)	(78 900)
Úroková marže	19 311	21 869
Kurzové zisky/ztráty	45 120	(50 215)
Vykázané znehodnocení poskytnutých půjček	-	(185)
Zisk/ztráta z přecenění derivátů	(52 690)	95 187
Ostatní finanční náklady	(1 344)	(1 931)
Celkem	(8 914)	42 856

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 2021 došlo oproti poslední roční účetní závěrce ke zvýšení rizika likvidity v důsledku poskytnutí dalšího financování 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 prostřednictvím dlužníků TRIPTYCH OFFICES a TRIPTYCH RESIDENTIAL, na které byly postoupeny půjčky původních dlužníků Park Side London a Park Side Offices, jež společnost získala formou odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank.

Společnostem TRIPTYCH OFFICES ani TRIPTYCH RESIDENTIAL 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 2021

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	1 %	50 %	2 166 646	10 442	BBB
TRIPTYCH OFFICES	1 %	50 %	627 046	3 022	BBB

K 31. prosinci 2020

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	1 %	50 %	2 052 811	10 264	BBB
TRIPTYCH OFFICES	1 %	50 %	594 101	2 971	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 1 % na 1,1 %), ECL by se zvýšila o 1 397 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10 % (tj. z 1 % na 0,9 %), ECL by klesla o 1 397 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 2021

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	10 102	10 102
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 780 228	156	2 780 384
Celkem	2 780 228	10 258	2 790 486

K 31. prosinci 2020

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	16 958	16 958
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	-	8
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 633 677	7 944	2 641 621
Celkem	2 633 685	24 902	2 658 587

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2021

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	10 102	-	-	10 102
Pohledávky z derivátů	156	-	-	156
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	-	2 780 228	-	2 780 228
Celkem	10 258	2 780 228	-	2 790 486

K 31. prosinci 2020

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	16 958	-	-	16 958
Pohledávky z derivátových operací	7 944	-	-	7 944
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	-	-	8
Poskytnuté úvěry	-	2 633 677	-	2 633 677
Celkem	24 910	2 633 677	-	2 658 587

(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 2021*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	10 102	10 102	10 102	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	156	156 ⁽¹⁾	-	-	156 ⁽¹⁾	-
Poskytnuté úvěry	2 780 228	3 565 349	-	-	3 565 349	-
Celkem finanční aktiva	2 790 486	3 575 607	10 102	-	3 656 505	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	2 677 182	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	1 899	1 899	-	1 899	-	-
Závazky z obchodních vztahů	616	616	616	-	-	-
Závazky z derivátových operací	84 577	84 577 ⁽¹⁾	-	-	84 577 ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	2 764 274	3 417 092	616	1 899	3 414 577	-

(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 2021 :

K 30. červnu 2021*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	-	945 143	1 359 035
Výdaje	(2 373 840)	-	-	(2 373 840)
Čistá výše peněžních toků	(69 662)	-	-	(69 662)
Účetní hodnota	(84 420)	-	-	(84 420)

K 31. prosinci 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	16 958	16 958	16 958	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	7 944	7 944 ⁽¹⁾	-	709	7 235	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	8	-	8	-	-
Poskytnuté úvěry	2 633 677	3 092 211	-	-	3 092 211	-
Celkem finanční aktiva	2 658 587	3 117 121	16 958	717	3 099 446	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	2 595 185	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	1 955	1 955	-	1 955	-	-
Závazky z obchodních vztahů	486	486	486	-	-	-
Závazky z derivátových operací	39 674	39 674 ⁽¹⁾	-	1 510	38 164 ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	2 637 300	3 372 115	486	3 465	3 368 164	-

(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. prosinci 2020 :

K 31. prosinci 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	-	82 800	2 221 378
Výdaje	(2 333 392)	-	(83 595)	(2 249 797)
Čistá výše peněžních toků	(29 214)	-	(795)	(28 419)
Účetní hodnota (celkem pohledávky i závazky)	(31 730)	-	(801)	(30 929)

(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 2021 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 4 041 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 2021

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	10 102	-	-	10 102
Pohledávky z derivátových operací	156	-	-	156
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 780 228	-	2 780 228
Finanční aktiva	10 258	2 780 228	-	2 790 486
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	2 677 182	-	2 677 182
Kontokorentní úvěr	1 899	-	-	1 899
Závazky z obchodních vztahů	616	-	-	616
Měnové swapy	-	84 577	-	84 577
Finanční závazky	2 515	2 761 759	-	2 764 274

K 31. prosinci 2020

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	16 958	-	-	16 958
Pohledávky z derivátových operací	709	7 235	-	7 944
Pohledávky z obchodních vztahů	8	-	-	8
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 633 677	-	2 633 677
Finanční aktiva	17 675	2 640 912	-	2 658 587
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	2 595 185	-	2 595 185
Kontokorentní úvěr	1 955	-	-	1 955
Závazky z obchodních vztahů	486	-	-	486
Měnové swapy	1 510	38 164	-	39 674
Finanční závazky	3 951	2 633 349	-	2 637 300

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 12 291 tis. Kč, resp. 13 801 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 13 536 tis. Kč, resp. 13 496 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 2021:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 793 692	-
Vykázané znehodnocení	(13 464)	-
Celkem	2 780 228	-

k 31. prosinci 2020:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 646 912	-
Vykázané znehodnocení	(13 235)	-
Celkem	2 633 677	-

(c) Transakce se spřízněnými osobami:

v tisících Kč

	Výnosy od 1.1.2021 do 30.6.2021	Výnosy od 1.1.2020 do 30.6.2020
Úroky	101 518	100 769
Celkem	101 518	100 769

Transakce s klíčovými členy vedení

Jednatelé společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění v roce 2021 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



Na základě veřejně dostupných informací ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo potenciální vývoj pandemie Covid-19 a jeho očekávaný dopad na Společnost a ekonomické prostředí, ve kterém Společnost působí, včetně opatření, která byla přijata českou vládou a vládami jiných států, ve kterých působí hlavní obchodní partneři.

V Anglii zhruba od poloviny července 2021 přestala platit zbývající protipandemická opatření, což bylo zdůvodněno vysokou mírou proočkovanosti. 88,8 % lidí bylo očkovaných první dávkou. Druhou dávkou je procento proočkovanosti o něco málo nižší, tj. 80,1 %. Výstavba rezidenčního projektu a office budovy pokračuje bez jakýchkoli omezení a Společnost nepředpokládá, že by došlo k významnému negativnímu vlivu ať už na projekt, nebo na Společnost.

Společnosti v listopadu a prosinci 2021 končí splatnosti dvou měnových swapů uzavřených se společností J&T BANKA, a.s. Jelikož jsou uzavřeny tyto deriváty pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP splatného v roce 2024, plánuje Společnost prodloužit splatnost těchto swapů, případně uzavřít místo nich nové.

18. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti ke zveřejnění dne 14. září 2021.

Datum:	Podpis statutárního orgánu	
14. 9. 2021	 Ing. Petr Remenár Jednatel	 Ing. Pavel Pelikán Jednatel