

## Výroční zpráva za rok 2020

### JTRE Financing 3, s.r.o.

IČO: 076 35 362

Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
spisová značka C 304478

#### VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020

-  
-

#### **ŮBSAH**

-

I PRÁVNÍ ZÁKLAD

II TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY

III DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

IV ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V NEZKRÁCENÉ FORMĚ

V PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

VI ZPRÁVA AUDITORA

VII ZPRÁVA O VZTAZÍCH

VIII ZPRÁVA JEDNATELŮ K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A NÁVRH NA VYPOŘÁDÁNÍ HOSPODÁŘSKÉHO  
VÝSLEDKU ZA ROK 2020

I PRÁVNÍ ZÁKLAD

Společnost JTRE Financing 3, s.r.o. předkládá Výroční zprávu za účetní rok 2020 vyhotovenou v souladu s požadavky vyžadovanými zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a § 118 odst. 4 a 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

II TEXTOVÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY

#### Charakteristika společnosti

Obchodní firma: **JTRE Financing 3, s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

Identifikační číslo: 076 35 362

LEI:

Registrace: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 304478

Datum založení: 30. 10. 2018

Datum vzniku: 13. 11. 2018

Doba trvání: na dobu neurčitou

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Právní řád: společnost je založena a existuje v souladu s právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Internetová stránka: [www.jtre.sk](http://www.jtre.sk)

Telefonický kontakt: +420 221 710 111

(dále jen „**Společnost**“)

Výroční a pololetní zprávy jsou zveřejněny v elektronické podobě na internetové stránce Společnosti [www.jtre.sk](http://www.jtre.sk).

#### **Informace o základním kapitálu a obchodních podílech ve Společnosti:**

Základní kapitál: 10.000,- Kč

Podíl: peněžité vklad 10.000,- Kč, obchodní podíl 100 %, splaceno 100 %

Druh podílu: základní

Základní kapitál Společnosti je plně splacen a je tvořen peněžítým vkladem jediného společníka, společnosti **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Kyperská republika, Registrační číslo HE 217553, ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Společnosti.

S podílem jsou spojena tato práva:

- Právo na podíl na zisku,
- Právo na podíl na likvidačním zůstatku,
- Právo podílet se na řízení Společnosti, tj. hlasovat na valné hromadě, kdy na každou 1,- Kč (jednu korunu českou) vkladu připadá 1 (jeden) hlas. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 10 000 (deset tisíc),
- další práva stanovená ZOK.

#### **Předmět podnikání Společnosti a informace o Společnosti:**

V obchodním rejstříku je uvedený předmět podnikání Společnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

V rámci shora uvedené živnosti volně má Společnost oprávnění pro následující **obory činnosti**:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Společnost je jednoúčelová společnost (*special purpose vehicle*), která byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž celý výtěžek z emise dluhopisů použila na poskytnutí financování společnosti Park Side London Ltd., založené a řídicí se právem Britských Panenských ostrovů, se sídlem P.O. Box 3483, 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**“). Splacení dluhopisů tak přímo závisí na ekonomické úspěšnosti Projektu. Společnost neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnost, ani to v budoucnu neplánuje.

#### **Jednatelé Společnosti k 31. prosinci 2020**

Jednatel: Ing. Peter Remenár

Jednatel: Ing. Pavel Pelikán

Způsob jednání za Společnosti: Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně.

Jednatelé Společnosti byly v roce 2020 vrcholovým vedením (managementem) Společnosti.

#### **Výbor pro audit Společnosti k 31. prosinci 2020**

Člen: Ing. Mária Cvečková

Člen: Ing. Mária Čemová

Předseda: Ing. Tibor Heringes

Pravomoci výboru pro audit Společnosti jsou blíže specifikovány v části III. této výroční zprávy. Složení, ustanovení a funkční období členů výboru pro audit, svolání zasedání výboru pro audit, zasedání výboru pro audit, povinnosti výboru pro audit upravuje zakladatelská listina Společnosti.

Ing. Peter Remenár – jednatel

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

Peter Remenár absolvoval Národohospodářskou fakultu Ekonomické univerzity v Bratislavě.

V současné době působí jako finanční ředitel ve společnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň místopředsedou představenstva a také členem představenstva společnosti J & T Real Estate Management, a.s. Plynule hovoří anglickým jazykem.

Ing. Peter Remenár dále v roce 2020 působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností, které jsou významné z hlediska Společnosti:

Akzent BigBoard, a.s. (Slovenská republika), EUROVEA Hotel, s.r.o. (Slovenská republika), Interhouse Košice, a.s. (Slovenská republika), J & T REAL ESTATE, a.s. (Slovenská republika), J&T Real Estate Management, a. s. (Slovenská republika), JTRE financing 2, s.r.o. (Slovenská republika), JTRE Financing, s.r.o. (Slovenská republika), RECAR Slovensko a.s. (Slovenská republika) do 8.12.2020, Office Center Services s. r. o. (Slovenská republika).

Ing. Peter Remenár nevládní žádné majetkové účasti ve společnostech, který by byly významné z hlediska Společnosti.

Ing. Pavel Pelikán – jednatel

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

Pavel Pelikán absolvoval Stavební fakultu na Slovenské technické univerzitě v Bratislavě.

V současné době působí jako výkonný ředitel ve společnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň místopředsedou představenstva a také je členem a předsedou představenstva společnosti J & T Real Estate Management, a.s.

Ing. Pavel Pelikán dále v roce 2020 působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností, které jsou významné z hlediska Společnosti:

Esterian, a.s. (Slovenská republika), J & T REAL ESTATE, a.s. (Slovenská republika), J&T Real Estate Management, a. s. (Slovenská republika), JTRE financing 2, s.r.o. (Slovenská republika), JTRE Financing, s.r.o. (Slovenská republika), MARINELI, s. r. o. (Slovenská republika).

Ing. Pavel Pelikán nevlastní žádné majetkové účasti ve společnostech, který by byly významné z hlediska Společnosti.

Ing. Mária Cvečková – člen výboru pro audit  
Pracovní adresa: Bajkalská 5A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika

Mária Cvečková absolvovala v roce 1985 na Národohospodářskou fakultu na Vysoké škole ekonomické v Bratislavě.

V současné době působí jako auditor ve společnosti LUCA PARTNER, s.r.o. (Slovenská republika).

Mária Cvečková dále působila do 17. 09. 2020 ve statutárním orgánu společnosti PARTNER AUDIT, s. r. o. (Slovenská republika).

Ing. Mária Čemová – člen výboru pro audit  
Pracovní adresa: Blagoevova 9, 851 04 Bratislava, Slovenská republika

Mária Čemová absolvovala v roce 1999 Fakultu hospodářské informatiky na Ekonomické univerzitě v Bratislavě.

V současné době působí jako auditor ve společnosti ADP Audit, s.r.o. (Slovenská republika).  
Mária Čemová dále působí ve statutárním orgánu společnosti ADP Audit, s.r.o. (Slovenská republika) a ADP Tax, s.r.o. (Slovenská republika).

Ing. Tibor Heringes – předseda výboru pro audit  
Pracovní adresa: Robotnícka 4417/9, 903 01 Senec, Slovenská republika

Tibor Heringes absolvoval v roce 1997 Fakultu hospodářské informatiky na Ekonomické univerzitě v Bratislavě.

V současné době působí jako auditor ve společnosti RETI Consult s.r.o. (Slovenská republika).  
Tibor Heringes dále působí ve statutárním orgánu společnosti RETI Consult s.r.o. (Slovenská republika).

Jednatelé Společnosti prohlašují, že žádná z osob, které jsou členem orgánů Společnosti, není v zaměstnaneckém poměru ke Společnosti.

### Střet zájmů

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů a členů výboru pro audit ve vztahu ke Společnosti a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

### Principy odměňování členů dozorčí rady, představenstva a výboru pro audit Společnosti a managementu Společnosti:

Společnost nemá stanoveny žádné principy odměňování jednatelů, členů výboru pro audit a managementu.

O případných jednorázových odměnách osob s řídicí pravomocí za činnosti vykonávané pro Společnost rozhoduje valná hromada Společnosti, resp. jediný společník Společnosti v působnosti valné hromady, způsobem stanoveným v § 61 ZOK.

Jednatelé, členové výboru pro audit a managementu Společnosti neobdrželi v roce 2020 žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy za činnosti vykonávané pro Společnost.

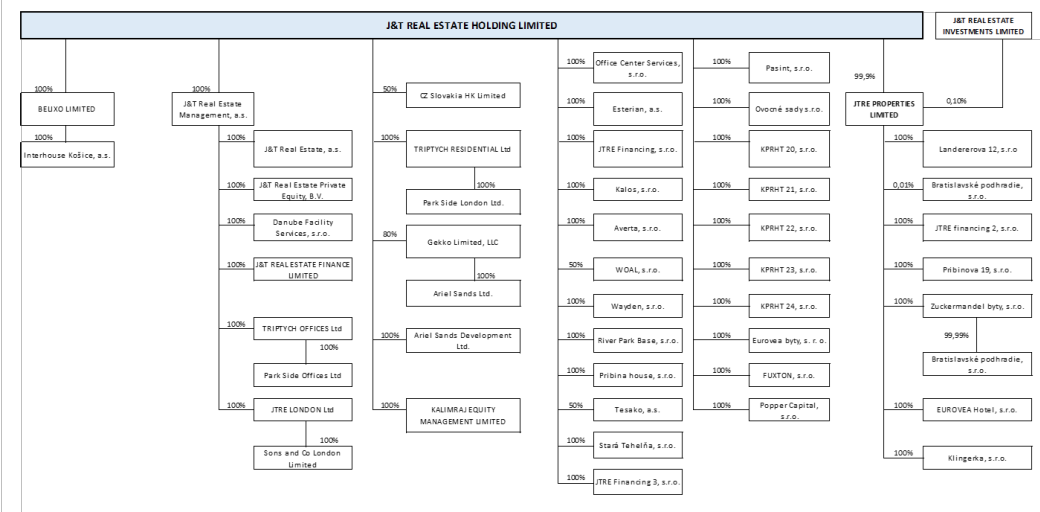
Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán, jednatelé Společnosti, vlastní podíl ve Společnosti nepřímo, prostřednictvím podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech jediného společníka Společnosti (společnosti **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Kyperská republika, Registrační číslo HE 217553), a to každý 16,2 %.

Kromě shora uvedeného ve vlastnictví jednatelů, členů výboru pro audit, ostatních osob s řídicí pravomocí a osob jím blízkých nejsou žádné podíly ve Společnosti či cenné papíry vydané Společností představující podíl na Společnosti a nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané Společností, a ani neexistují takové smlouvy, které jsou uzavřeny v jejich prospěch.

### Organizační struktura:

Jediným společníkem Společnosti k 31. 12. 2020 je společnost **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Kyperská republika, Registrační číslo HE 217553 (společník s obchodním podílem ve výši 100 %), (dále jen „**Společník**“).  
Do skupiny Společnosti patří k 31. 12. 2020 následující společnosti: Společník, Společnost, Sesterské společnosti a všechny ostatní společnosti ovládané přímo či nepřímo Společníkem (dále jen „**Skupina**“).  
Zjednodušená struktura Skupiny je zobrazena v následujícím grafu (procentní údaje představují vlastnický podíl i podíl na hlasovacích právech):

*(graf je umístěn na samostatné straně)*



### Závislost Společnosti na subjektech ze Skupiny:

Společnost je závislá na své mateřské společnosti – Společníkovi, což vyplývá z jejího vlastnictví stoprocentního podílu ve Společnosti.

Společnost byla založena výhradně za účelem vydání dluhopisů a následného poskytnutí získaných prostředků formou úvěru, případně úvěrů Sesterským společností pro realizaci Projektu.

Dne 17. července 2020 došlo ke změně financování a na základě smlouvy o postoupení původní dlužníci (Sesterské společnosti) své závazky vůči Společnosti převedli na nové dlužníky, společností TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, se sídlem 29 Throgmorton Street, London, England EC2N 2AT, registrační číslo 12073341 („**TRIPTYCH OFFICES LTD**“) 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 LTD**“), jež jsou mateřskými společnostmi původních dlužníků.

Společnost TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD (společně dále jen „**Noví dlužníci**“).

Schopnost Společnosti splnit dluhy tak bude významně ovlivněna schopností úvěrovaných Nových dlužníků splnit své dluhy vůči Společnosti, což vytváří závislost zdrojů příjmů Společnosti na těchto úvěrovaných Nových dlužnících a jejich ekonomických výsledcích. Kromě výnosů z poskytnutých úvěrů Sesterským společností, které byly postoupeny na Nové dlužníky Společnost nebude mít žádné jiné výnosy, které by mohly sloužit k úhradě dluhů z dluhopisů.

Ke dni 31. 12. 2020 Společnost kromě stávajících úvěrů poskytnutých Sesterským společností, které byly následně postoupeny na Nové dlužníky, neposkytla žádné další úvěry, zápůjčky ani nevydala žádné jiné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Společnosti vůči jakékoliv třetí osobě. Kromě subjektů uvedených výše není Společnost v současné době v souvislosti se svou obchodní činností závislá na jiných osobách ve Skupině.

### Osoby, které Společnost ovládají nebo by ji mohly ovládat s uvedením podrobností o výši podílu, který je opravňuje k hlasování:

Jediným společníkem Společnosti k 31. 12. 2020 je Společník, tedy společnost **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Kyperská republika, Registrační číslo HE 217553 (společník s obchodním podílem ve výši 100 %). Společník je přímo ovládan a kontrolován Společníkem na základě vlastnictví 100 % podílu na základní kapitálu Společnosti a 100 % hlasovacích práv Společnosti.

Společník je společně ovládan těmito osobami s následujícími podíly na jeho základním kapitálu a hlasovacích právech: Peter Korbačka (19%) (nar. 14. 12. 1970) (bytem Dvořákovo nábřeží 7571/8A, 811 02 Bratislava, Slovenská republika), Peter Remenár (16,2%) (nar. 24. 1. 1971) (bytem Heyrovského 4638/7, 841 03 Bratislava, Slovenská republika), Pavel Pelikán (16,2%) (nar. 15. 7. 1971) (bytem Karpatská 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika), Juraj Kalman (16,2%) (nar. 16. 3. 1973) (bytem Karloveské rameno 3498/6, 841 04 Bratislava, Slovenská republika), Miroslav Fülöp (16,2%) (nar. 16. 5. 1973) (bytem Slivková 572/6, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Slovenská republika), Michal Borgula (16,2%) (nar. 3. 11. 1970) (bytem Novozámocká 12/29, 949 05 Nitra, Slovenská republika). Žádná z těchto fyzických osob Společníka samostatně neovládá.

V prospektu dluhopisů se Společnost zavázala, že až do splnění všech svých dluhů z dluhopisů nerozhodne o výplatě podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích ve prospěch Společníka nebo jiné osoby. Společnost nepřijala nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Společností a nejsou jí známa žádná jiná přijatá opatření, která mají zajistit, aby nebylo zneužito kontroly ze strany ovládajících osob uvedených shora.

### Údaje o činnosti Společnosti v roce 2020:

Společnost vznikla dne 13. 11. 2018 výhradně za účelem emise dluhopisů s tím, že celý výtěžek z emise dluhopisů použila na poskytnutí financování Sesterských společností (společnosti Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd., které jsou sesterskými společnostmi) pro realizaci Projektu (výstavba rezidenčního a kancelářského komplexu budov na pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsaného v katastru nemovitostí Velké Británie pod číslem TGL 101402). Obě Sesterské společnosti jsou ovládané Společníkem Společnosti a patří do Skupiny.

K 31. 12. 2019 Společnost emitovala dluhopisy J&TRE FIN.3 0,00/24 v souladu s emisními podmínkami ze dne 10. 12. 2018. Dluhopisy byly vydány podle českého práva jako zaknihovaný cenný papír na doručitele, v celkovém počtu 333 000 kusů, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10 tis. Kč. Dluhopisy nejsou úročené, jejich výnos je dán rozdílem mezi emisním kurzem a (vyšší) jmenovitou hodnotou (diskontovanou hodnotou při předčasné splatnosti). Dluhopisy jsou splatné dne 20. 12. 2024. Dluhopisy nejsou zajištěné. Dluhopisy emitované Společností jsou k 31. 12. 2019 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 a 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. 12. 2024.

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

Společnost v současné chvíli neuvažuje. Vlastníci dluhopisů mohou požadovat předčasné splacení dluhopisů v případě, že dojde k porušení určitých povinností emitenta či změně kontroly. 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.

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

Společnost 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 získané emisí Dluhopisů použila na přistoupení k syndikované smlouvě. V roce 2020 bylo takto poskytnuto dalších 1 000 tis. GBP.

Podobným způsobem se Společnost podílí na financování Park Side Offices Ltd., kdy postupně také docházelo v průběhu roku 2019 k odkoupení pozic od financujících bank. Úroková sazba činí 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, přičemž úroky jsou ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26. červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou. Splatnost úvěru je také 20. listopadu 2024.

V průběhu roku 2019 Společnost poskytla získané prostředky z emise Dluhopisů ve výši 19 200 tis. GBP Sesterským společností prostřednictvím dalšího odkoupení pozice v rámci syndikovaného úvěru, přičemž měnový nesoulad jistiny překlenula pomocí odpovídajících měnových swapů.

V průběhu roku 2020 Společnost neemitovala žádné dluhopisy.

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.Ā.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 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.

#### Bližší popis Sesterských společností a Projektu

##### **▣ Společnost Park Side London Ltd.**

Společnost Parkside Side London Ltd. byla založena za účelem pořízení pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsaného v katastru nemovitostí Velké Británie pod číslem TGL 101402, nacházejícího se v blízkosti světově známé Galerie umění Tate Modern a v těsné blízkosti řeky Temže v Londýně s cílem výstavby rezidenčního komplexu budov, jež společně tvoří Projekt.

Hlavní předmět činnosti společnosti Parkside Side London Ltd. vedle podílu na vlastní výstavbě tohoto komplexu, resp. výstavbě těch jeho částí, kterých výstavbu nezabezpečuje společnost Park Side Offices Ltd. – tj. prostorů, které nemají sloužit jako kancelářské prostory, též představuje jejich následný (tj. po dokončení) provoz a související správa.

##### **▣ Společnost Park Side Offices Ltd.**

Společnost Park Side Offices Ltd. byla založena za účelem výstavby kancelářské budovy komplexu tvořícího předmět Projektu. Za tímto účelem společnost Park Side Offices Ltd. nabyla od společnosti Park Side London Ltd. část pozemku určenou pro tuto výstavbu. Hlavní předmět činnosti společnosti Park Side Offices Ltd. je obdobný hlavnímu předmětu činnosti společnosti Park Side London Ltd. s tím rozdílem, že se společnost Park Side Offices Ltd. má podílet výlučně na výstavbě, a po jejím dokončení, na provozu a správě, té části komplexu, jež má sloužit jako část administrativní (tj. jako kancelářské prostory).

##### **▣ Projekt**

Společnosti Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd. jsou vlastníky pozemků o celkové výměře 4 961 m<sup>2</sup>, nacházející se v městské části South Bank v centrálním Londýně, jež je jedním z nejvíce živých, moderních a kulturních městských čtvrtí v Londýně.

Společnosti Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd. zamýšlí a připravují na uvedených pozemcích výstavbu tří budov, které budou sloužit jako rezidenční, kancelářské, obchodní a kulturní centrum, včetně garážových stání, s celkovými rozpočtovými náklady přibližně 376 mil. GBP, z nichž k 31. 12. 2020 bylo již proinvestováno téměř 183 mil. GBP. Projekt je financován z bankovních úvěrů, které byly částečně odkoupeny či refinancovány prostřednictvím Společnosti, zejména odkupem z nich plynoucích práv a povinností (mimo jiné práva na splacení jistiny a vyplacení z nich plynoucích úroků syndikovaného úvěru). Budoucí náklady na výstavbu budou financovány z bankovních prostředků finanční instituce sídlící v Londýně (seniorní financování). Toto bankovní financování již bylo k 31. 12. 2020 příslušnou finanční institucí schváleno v rozsahu 177,300 mil. GBP.

Projekt bude obsahovat celkem 169 soukromých rezidenčních apartmánů o celkové rozloze 15 832 m<sup>2</sup>, administrativní (kancelářskou) část projektu o rozloze 6 205 m<sup>2</sup>, která bude tvořena moderními kancelářemi rozloženými do devíti nadzemních podlaží, dále maloobchodní jednotky o rozloze 1220 m<sup>2</sup> a kulturním centrem o rozloze 1 295 m<sup>2</sup>. Součástí celého projektu bude i 46 podzemních parkovacích míst se zabezpečenou ostrahou. Celý projekt je navržen ve specifickém stylu v moderním prostředí, jež koresponduje s kontextem této lokality coby kulturní čtvrti města Londýna. K projektu bylo dne 12. 02. 2016 vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci dne 5. 12. 2018. V říjnu 2018 začala demolice stávajících budov a následně v květnu 2019 se začalo s vlastní výstavbou komplexu. Předpokládaný termín dokončení administrativní části projektu je 31.08.2021 a rezidenční části projektu 31.03.2022.

Budovy již jsou aktivně nabízeny zájemcům k pronájmu a/nebo budoucímu prodeji, a to od června 2019. Od tohoto data je prodáno 9 jednotek a rezervováno 7 jednotek.

Společnost neplánuje provádět koncepční změny ve výše uvedeném způsobu realizace Projektu. Bude-li to však vzhledem k probíhajícím a budoucím jednáním s potenciálními nájemci, resp. zájemci o koupi, nezbytné, může ke změně některých aspektů způsobu realizace Projektu dojít. Může jít zejména o situace, kdy vyvstanou požadavky na nějakou změnu uspořádání či vlastnictví pozemků či jednotlivých objektů, či nastanou nepředvídané okolnosti v procesu vyjednávání podmínek s konkrétními zájemci. V této souvislosti může být ovlivněn zejména uvedený časový harmonogram realizace Projektu.

#### Hlavní trhy

Vzhledem ke své činnosti Společnost jako taková nesoutěží na žádném specifickém trhu.

Obě Sesterské společnosti jsou nově založené společnosti, a tudíž jejich postavení na trhu není momentálně relevantní, prozatím si žádné měřitelné postavení na trhu nevytvořily.

Společnost i Sesterské společnosti jsou součástí Skupiny, která patří k lídrům na reálném trhu, kde vlastní a spravuje aktiva v hodnotě více jako 1 mld. EUR. Skupina začala působit na reálném trhu v roce 1996 a v roce 2008 se stala samostatnou investiční společností působící především na slovenském ale i zahraničním reálném trhu (např. Česká republika, Maďarsko, Vietnam, Velká Británie a Rusko). Skupina zastřešuje všechny odvětví developmentu, a to včetně plánování, přípravy, financování, realizace a spravování diverzifikovaného portfolia aktiv. Projekty této skupiny zahrnují kancelářské, rezidenční, hotelové a i průmyslové projekty.

#### **Informace o trendech**

Společnosti nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.

Společnost, prostřednictvím Sesterských společností, nepřímo ovlivňuje trendy týkající se reálného trhu v Londýně. Obecné trendy reálného trhu v Londýně jsou následující:

Reálný trh v Londýně se dlouhodobě drží na vysoké úrovni. Ovšem díky vysokým cenám bydlení, pomalému ekonomickému růstu a neustálé prodávajícímu odchodu z Evropské unie, poptávka po nemovitostech zaznamenává dlouhodobě klesající tendenci v celé Velké Británii a tedy i v samotném Londýně. I přes to patří Londýn dlouhodobě mezi nejdražší metropole na světě a láká stále nejvíce zahraničních investic do nemovitostí. Nejsilnější roli v přílivu zahraničního kapitálu tvoří asijský investoři, kteří se především zaměřují na kancelářský segment, do kterého proudí zhruba 94 % kapitálu z asijských zemí. I přes snížení cen nemovitostí (nejnižší úroveň za posledních pět let) způsobené především politickým chaosem, obavami z brexitu a v neposlední řadě i zvýšením daně z kupní ceny nemovitostí, se průměrná cena nemovitostí pohybuje velmi vysoko ve srovnání s ostatními státy v Evropě i ve světě.

Stav majetku Společnosti zobrazuje účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2020, včetně přílohy k účetní závěrce za rok 2020, sestavené za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

Společnost je součástí konsolidačního celku JTRE. Informace týkající se založení mateřské společnosti JTRE a její vlastnické struktury byly zveřejněny v konsolidované účetní závěrce společnosti JTRE.

#### **Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Společnosti:**

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.A.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.

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 společnosti TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD budou splácené na základě smluvní 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.

Společnost je jinak nově založenou společností, která se během své existence nikdy neocitla v platební neschopnosti, nevyvíjela žádnou jinou činnost a nepřevzala žádné další dluhy. Společnost si proto není vědoma žádných událostí s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Společnosti.

#### **Investice**

Ke dni 31. 12. 2020 nebyly Společností uskutečněny, ani žádný orgán Společnosti neschválil, ani se Společnost nezavázala k žádným budoucím investicím (kromě poskytnutí výtěžku z emise Dluhopisů společností Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd.), které by byly relevantní ve vztahu k posouzení schopnosti Společnosti splatit svoje dluhy z Dluhopisů.

#### **Základní číselné údaje o hospodaření Společnosti za rok 2020:**

Výsledek hospodaření Společnosti po zdanění za účetní období roku 2020 činí zisku ve výši 43 432 tis. Kč, který zcela dostatečně na pokrytí kumulované ztráty vykazované v minulých letech, a k tomu vytvořil další dostatečné zdroje pro společnost.

Finanční situace Společnosti je v nezkrácené formě uvedena ve výkazu o finanční pozici a výkazu o úplném výsledku hospodaření, jež tvoří samostatnou část výroční zprávy.

#### **Hlavní rizika a nejistoty:**

K 31. 12. 2020 jsou podle vědomí jednatelů Společnosti 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, které byly následně postoupeny na Nové dlužníky. Finanční a ekonomická situace Společnosti, její podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jejich Nových dlužníků řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Společnosti.

##### **Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů na financování Projektu**

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

##### **Riziko nízké diverzifikace činnosti Společnosti**

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

##### **Riziko provozní závislosti na Skupině Společnosti**

Rízení 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 Společníka. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie skupiny Společnosti, v důsledku kterých dojde ke krokům (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které můžou být vedené s ohledem na prospěch skupiny Společnosti více než-li ve prospěch Společnosti.

##### **Riziko změny vlastnické struktury Společnosti**

Klíčoví 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 schopnosti Sesterských společností 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, regulatorním 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 zřízenou dozorčí radu či obdobný kontrolní orgán, kromě výboru pro audit. Absence 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 reálného trhu. Na Společnost se nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti skupiny Společnosti, zejména Sesterských společností.

#### **Riziko související s výstavbou budovy v rámci Projektu**

Mezi zahájením přípravy výstavby Projektu, jejím dokončením a předáním příslušné Sesterské společnosti, a následně i novým nájemcům jednotlivých prostor, případně kupujícím, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 39 měsíců od zahájení přípravných prací pro výstavbu budovy v rámci realizace Projektu), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla či nezískání potřebných 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 potenciálních 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 společností nepodařilo dokončit 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 činností 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 projektu**

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 vlastnické 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 posilněn rostoucími požadavky nájemníků či kupujících na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Sesterských společností, a tudíž nepřímo i na Společnost.

#### **Kreditní riziko**

Sesterské společnosti jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. V budoucnu budou dále vystaveny kreditnímu riziku z pronájmu nemovitostí tvořících Projekt (primárně obchodní pohledávky), případně prodeje těchto nemovitostí.

#### **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. Noví dlužníci 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 splácení 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 vyšší investičních nákladů Projektu a jeho plánovanou profitabilitu.

#### **Riziko úrokové sazby**

Jelikož úvěry poskytnuté Sesterským společenstvem, které byly následně postoupeny na Nové dlužníky 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 a Společnosti mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se Velké Británie, České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Sesterské společnosti ani Společnost nemohou tyto faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůžou zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii (především pak vzhledem k probíhajícímu tzv. Brexitu), České či Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jejich podnikání.

#### **Rizika spojená s výkonností britské, české a slovenské ekonomiky**

Jakákoliv 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 Irsku z Evropské unie (tzv. Brexitu)**

V roce 2016 bylo přijato rozhodnutí Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku 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 Irsku z Evropské unie dolní komorou parlamentu této země v lednu 2019, v říjnu 2019 se podařilo britskému premiérovi dojednat „novou“ Dohodu o vystoupení. Spojené království Velké Británie a Severního Irsku opustilo 31. 1. 2020 Evropskou unii („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 1. ledna 2021 a která zajistí vyhnout 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 vyšší úrokové sazbě), případně k nedostatečnosti financování výstavby. V důsledku toho může být snížena ziskovost Projektu, a tím pádem i nepříznivě ovlivněna schopnost Sesterských společností splácet úvěry.

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 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.

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 31. prosinci 2020 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/GBP o 1 CZK/GBP (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči GBP), výsledek hospodaření by byl o 10 675 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, účetní závěrky.

## Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztrát ze zpronevěř, 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.

Společnost dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména ZOK.

## Významná soudní řízení:

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu ani arbitrážního řízení, přičemž účastenství v soudních sporech ani arbitrážních řízeních v dohledné budoucnosti jednatelé nepředpokládají.

## Významné smlouvy:

Společnost uzavřela k 31. 12. 2020 následující významné smlouvy:

Dne 5. 6. 2020 Společnost uzavřela se společností Park Side Offices Ltd. dodatek č. 5 ke Smlouvě o syndikovaném úvěru, kde se strany dohodly na postoupení práv a povinností vyplývajících ze smlouvy Original Facility Agreement ze dne 29. 3. 2019, ve znění dodatků z původních dlužníků (Sesterských společností) na Nové dlužníky a zároveň se strany dohodly, že původní dlužníci (Sesterské společnosti) a Noví dlužníci uzavřou smlouvu o seniorním financování se seniorním věřitelem. Dodatkem č. 5 došlo k úpravě úvěrového rámce syndikovaného úvěru na 30.872.851,06 GBP se splatností 20.11.2024.

Dne 5. 6. 2020 Společnost uzavřela se společností Park Side London Ltd. dodatek č. 8 ke Smlouvě o syndikovaném úvěru, kde se strany dohodli na postoupení práv a povinností vyplývajících ze smlouvy Original Facility Agreement ze dne 25. 7. 2018 ve znění pozdějších dodatků, z původních dlužníků (Sesterských společností) na Nové dlužníky a zároveň se strany dohodly, že původní dlužníci a Noví dlužníci uzavřou smlouvu o seniorním financování se seniorním věřitelem. Dodatkem č. 8 došlo k úpravě úvěrového rámce syndikovaného úvěru na 90.353.000 GBP se splatností 20.11.2024.

Dne 5. 6. 2020 Společnost uzavřela se společností TRIPTYCH OFFICES LTD Assignment of interest in a compensation agreement a dne 5. 6. 2020 se společností TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD Assignment of interest in a compensation agreement.

Kromě shora uvedeného Společnost neuzavřela žádné jiné smlouvy mimo běžné podnikání v rámci své podnikatelské činnosti, ani nebyly uzavřeny smlouvy členů v rámci Skupiny, které by měly podstatný vliv na závazky společnosti nebo členů skupiny za poslední účetní období.

## Majetkové účasti, které zakládají rozhodující vliv Společnosti:

Společnost nemá žádné majetkové účasti.

## Informace o pořízování vlastních kmenových listů, obchodních podílů a akcií, zatímních listů, obchodních podílů ovládající osoby:

Společnost ve sledovaném období nenabyla vlastní kmenové listy, obchodní podíly či akcie, zatímní listy, obchodní podíly ovládající osoby.

#### Údaje o očekávané hospodářské situaci a budoucích investicích v roce 2021:

V průběhu roku 2021 Společnost hodlá usilovat o dosažení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření. Žádné další investice Společnost v dalším roce neplánuje a bude se snažit dosáhnout zisku prostřednictvím poskytnutých úvěrů Sesterským společnostem, které byly následně postoupeny Novým dlužníkům, jelikož žádné další aktivity Společnost nemá. Společnost se bude snažit dosáhnout kladného hospodářského výsledku prostřednictvím úrokového spreadu na poskytnutých úvěrech.

I přes odchod Velké Británie z Evropské unie ke dni 31. 1. 2020, realitní trh v Londýně se stále drží na vysoké úrovni. Londýn patří dlouhodobě mezi nejdražší metropole na světě a láká stále nejvíce zahraničních investic do nemovitostí. Z toho důvodu Společnost nepředpokládá nepříznivé dopady brexitu na projekty Sesterských společností a tím pádem ani na schopnost Sesterských společností, resp. Nových dlužníků splatit poskytnuté úvěry.

#### Ostatní informace o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne:

První čtvrtletí roku 2021 bylo opět významně ovlivněno šířením nových mutací virového onemocnění COVID-19.

V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly vlády jednotlivých zemí opět řadu restriktivních opatření. Zavedená opatření dopadla negativně na naprostou většinu trhů bez sektorového či geografického rozlišení. Přes rozsáhlé stimuly z fiskální i monetární oblasti představené vládami a měnovými autoritami je výhled na další měsíce a celkový dopad pandemie COVID-19 stále nejasný a nejistota zůstává určujícím faktorem vývoje na trzích. Klíčovými parametry pro další vývoj ekonomické situace bude délka období, po které budou restriktivní a ochranná opatření stanovená vládními orgány platná, a jaká bude jejich forma.

#### Očekávané dopady na hospodaření Společnosti

Společnost má ve svém portfoliu dlouhodobé úvěry poskytnuté svým Sesterským společnostem, které byly následně postoupeny na Nové dlužníky. 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. Na základě aktuálně veřejně dostupných informací a aktuálně dosahovaných klíčových indikátorů výkonnosti Společnosti, její vedení nepředpokládá přímý okamžitý a signifikantně nepříznivý vliv pandemie Covid-19 na Společnost a její finanční situaci. Vedení Společnosti situaci pozorně sleduje a bude na ni reagovat s cílem zmírnit dopad případných podobných událostí a okolností, pokud nastanou. 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 byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

#### Údaje o organizačních složkách:

Společnost nemá žádnou organizační složku umístěnou v zahraničí.

#### Výdaje na výzkum a vývoj:

Společnost ve sledovaném účetním období nevykládala žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje.

#### Údaje o investicích do hmotného a nehmotného investičního majetku:

Společnost v průběhu roku 2020 neuskutečnila žádné zásadní investice do hmotného a nehmotného majetku.

#### Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztazích:

Společnost v průběhu roku 2020 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

#### Odměny účtované auditory:


V roce 2020 byly auditory účtovány následující odměny (v tis. Kč):

audit účetní závěrky za rok 2020 a výroční zprávy	194
odměny účtované za jiné ověřovací služby	0
odměny účtované za daňové poradenství	0
odměny účtované za jiné neauditorské služby	0

#### Čestné prohlášení

Jednatelé Společnosti prohlašují, že veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány a že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci Společnosti, její podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé účetní období a podle nejlepšího vědomí jednatelů Společnosti, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření Společnosti.

V Bratislavě dne 29. 4. 2021

  
Ing. Peter Remenár  
jednatel

  
Ing. Pavel Pelikán  
jednatel

### III DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

#### **Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Společnosti k rizikům, kterým Společnost může být vystavena ve vztahu k procesu účetního výkaznictví**

Vnitřní kontrolní systém zahrnuje kontrolní mechanismy vytvořené v rámci Společnosti. Zajišťuje, vyhodnocuje a minimalizuje provozní, finanční, právní a jiná rizika ve Společnosti. V rámci vnitřního kontrolního systému jsou stanoveny pracovní postupy, rozděleny pravomoci a odpovědnosti. V rámci účetní jednotky jsou prováděny průběžné kontroly vazeb mezi jednotlivými účty v oblasti dlouhodobého majetku, krátkodobého finančního majetku a v oblasti zúčtovacích vztahů. Výsledky vnitřní kontroly jsou objektivně a pravidelně vyhodnocovány. U případných zjištění jsou stanovena opatření k nápravě zjištěných nedostatků. Finanční kontrola ve vztahu k procesu účetního výkaznictví je zajišťována managementem Společnosti jako součást vnitřního řízení při přípravě operací před jejich schválením, v průběhu operací až po jejich vypořádání. Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů České republiky zákonů.

Systém vnitřní kontroly ve Společnosti spočívá zejména jak na interních kontrolních mechanismech a aktivní činnosti výboru pro audit, tak i na externím auditu, který je prováděn jednou do roka za běžné účetní období. Výsledky auditu jsou předkládány jednatelům a výboru pro audit Společnosti, kteří z nich vyvozují důsledky a následné kroky.

Jednatelé Společnosti jsou v rámci vnitřní kontroly odpovědní za:

- spolehlivost a sdílení informací,
- dodržování obecně závazných právních norem a interních postupů,
- ochranu majetku a správné využívání zdrojů,
- dosahování stanovených cílů.

Společnost má zřízen výbor pro audit.

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména ZOK.

#### **Orgány Společnosti**

V souladu s aktuálním zněním zakladatelské listiny Společnosti jsou orgány Společnosti valná hromada, jednatelé a výbor pro audit, přičemž valná hromada jako nejvyšší orgán Společnosti volí a odvolává jednatele a členy výboru pro audit.

##### **A VALNÁ HROMADA**

Valná hromada je nejvyšším orgánem Společnosti. Do výlučné působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo zakladatelská listina Společnosti zahrnují do působnosti valné hromady, zejména:

- rozhodování o změně obsahu zakladatelské listiny, nedochází-li k ní na základě jiných právních skutečností;
- volba a odvolávání likvidátora, včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění podle § 61 ZOK;
- rozhodování o zrušení Společnosti s likvidací;
- rozhodování o pachtu závodu Společnosti nebo takové jeho části, k jejímuž zcizení se vyžaduje souhlas valné hromady podle zákona;
- udělování pokynů jednatelům a schvalování koncepce podnikatelské činnosti společnosti (včetně jednacích řádu pro jednatele), nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat jednatelům určité právní jednání, je-li to v zájmu Společnosti.

Valná hromada si může vyhradit rozhodování o věcech, které jinak náležejí do působnosti jiných orgánů společnosti.

Valná hromada je schopna se usáset, pokud přítomní společníci, kteří mají alespoň 51 % všech hlasů. Valná hromada rozhoduje alespoň prostou většinou hlasů přítomných společníků, pokud ZOK, jiné zákonné předpisy nebo zakladatelská listina Společnosti nevyžadují vyšší počet hlasů. Jelikož má Společnost pouze jediného společníka, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný společník.

Další úprava jednání a způsobu rozhodování valné hromady, stejně jako účast na valné hromadě a práva společníků na valné hromadě, způsob svolání valné hromady a náhradní valnou hromadu upravuje zakladatelská listina Společnosti.

##### **B JEDNATELÉ**

Statutárním orgánem Společnosti jsou 2 (dva) jednatelé, kteří řídí činnost Společnosti a přísluší jim obchodní vedení Společnosti. Každý z jednatelů zastupuje Společnost samostatně. Jednatelé se řídí zásadami schválenými valnou hromadou za podmínky, že tyto zásady nejsou v rozporu se ZOK. Jednatelé rozhodují o všech záležitostech Společnosti, které nejsou závaznými právními předpisy či zakladatelskou listinou Společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady.

Jednatelům přísluší zejména:

- zajišťování řádného účetnictví;
- předkládají valné hromadě řádné, mimořádné, konsolidované a mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Jednateli Společnosti jsou pan Ing. Peter Remenář a Ing. Pavel Pelikán, kteří funkci vykonávají ode dne vzniku Společnosti.

Jednatelé byli v roce 2020 vrcholovým vedením (managementem) Společnosti.

##### **C VÝBOR PRO AUDIT**

Výbor pro audit je kontrolním orgánem, který zejména odpovídá za dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly a vnitřního auditu. Dále posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské

společnosti a poskytování neauditních služeb.

Výbor pro audit se skládá ze tří (3) členů, které volí a odvolává valná hromada, konkrétně Ing. Mária Cvečková, Ing. Mária Čemová, Ing. Tibor Heringes, kteří funkci vykonávají ode dne 20. 9. 2019.

Výbor pro audit je způsobilý se usnášet za účasti nadpoloviční většiny všech členů. Při rozhodování má každý z členů výboru pro audit jeden hlas. Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Složení, ustanovení a funkční období členů výboru pro audit, svolání zasedání výboru pro audit, zasedání výboru pro audit, povinnosti výboru pro audit upravuje zakladatelská listina Společnosti.

#### **Informace o kodexu řízení a správy Společnosti:**

Společnost, ani Skupina, nepřijala žádný kodex řízení a správy Společnosti, a to vzhledem ke skutečnosti, že z hlediska charakteru vlastnictví, kdy existuje jednoduchá vlastnická struktura s jediným společníkem, přijetí kodexu řízení a správy Společnosti není za těchto okolností relevantní.

Společnost se řídí a dodržuje požadavky na správu a řízení stanovené platnými právními předpisy České republiky, zejména OZ a ZOK.

## JTRE Financing 3, s.r.o.

### Zpráva auditora a účetní závěrka za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

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

#### Obsah

<b>Výkaz o úplném výsledku hospodaření</b>	<b>2</b>
<b>Výkaz o finanční pozici</b>	<b>3</b>
<b>Výkaz změn vlastního kapitálu</b>	<b>4</b>
<b>Výkaz o peněžních tocích</b>	<b>5</b>
<b>Priloha v účetní závěrce</b>	<b>6</b>
1. Všeobecné informace	6
2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky	7
3. Významné účetní postupy	10
4. Peníze a přijaté úvěry	14
5. Poskytnuté úvěry	15
6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	17
7. Vlastní kapitál	17
8. Vydané dluhopisy	17
9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	19
10. Pohledávky a závazky z derivátových operací	19
11. Daň z příjmů	20
12. Nakoupené služby	21
13. Zisk/ztráta z finančních transakcí	21
14. Řízení finančních rizik	22
15. Spřízněné osoby	27
16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	28

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření

za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020  
 v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2020 do 31.12.2020	Období od 1. 12. 2019 do 31. 12. 2019
Výnosové úroky	5, 13	202 345	94 454
Nákladové úroky	8, 13	(160 028)	(79 209)
Tvorba opravné položky	5, 14	(7 671)	(5 572)
Náklady/výnosy z derivátových operací	10, 13	86 037	(96 557)
Kurzové rozdíly	13	(61 118)	59 126
Nakoupené služby a ostatní finanční náklady	12, 13	(4 176)	(3 035)
<b>Výsledek hospodaření</b>		<b>55 389</b>	<b>(30 793)</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmů</b>		<b>55 389</b>	<b>(30 793)</b>
Daň z příjmů splatná	11	(6 204)	-
Daň z příjmů odložená	11	(5 753)	4 769
<b>Zisk/ztráta za období</b>		<b>43 432</b>	<b>(26 024)</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný hospodářský výsledek za období</b>		<b>43 432</b>	<b>(26 024)</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2020  
 v tisících Kč

	Bod přílohy	K 31. 12. 2020	K 31. 12. 2019
<b>Aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	5	2 633 677	2 469 888
Pohledávky z derivátových operací	10	7 235	-
Odložená daňová pohledávka	11	-	4 904
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 640 912</b>	<b>2 474 792</b>
Pohledávky z derivátových operací	10	709	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	6	2 638	2 662
Peníze	4	16 958	148 494
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>20 305</b>	<b>151 156</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 661 217</b>	<b>2 625 948</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	7	10	10
Kumulovaný výsledek hospodaření	7	16 832	(26 599)
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>16 842</b>	<b>(26 589)</b>
<b>Závazky</b>			
Vydané dluhopisy	8	2 595 185	2 437 001
Závazky z derivátových operací	10	38 164	117 877
Odložený daňový závazek		849	-
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>2 634 198</b>	<b>2 554 878</b>
Krátkodobé přijaté financování	4	1 955	95 580
Závazky z derivátových operací	10	1 510	-
Závazky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	11	6 204	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	9	508	2 079
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>10 177</b>	<b>97 659</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 644 375</b>	<b>2 652 537</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 661 217</b>	<b>2 625 948</b>

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

Za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020  
 v tisících Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta za minulé období	Úplný výsledek za období	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>(575)</b>	<b>(565)</b>
Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období:				
Zisk nebo ztráta	-	-	(26 024)	(26 024)
Rozdělení zisku/ztráty z minulých let	-	(575)	575	(575)
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	<b>10</b>	<b>(575)</b>	<b>(26 024)</b>	<b>(26 589)</b>
Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období:				
Zisk nebo ztráta	-	-	43 432	43 432
Rozdělení zisku/ztráty z minulých let	-	(26 024)	26 024	-
Zaokrouhlení	-	(1)	-	(1)
<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	<b>10</b>	<b>(26 600)</b>	<b>43 432</b>	<b>16 842</b>

## Výkaz o peněžních tocích

k 31. prosinci 2020  
 v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Za období od 1.12.2019 do 31.12.2019
<b>PROVOZNI ČINNOST</b>			
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním		55 389	(30 793)
<i>Nepřímé peněžní toky</i>			
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	10, 13	(86 037)	96 557
Tvorba/rozpuštění opravných položek	5, 14	7 671	5 571
Úrokové náklady a úrokové výnosy	5, 8, 13	(42 317)	(15 245)
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	6	(33)	(1 689)

Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	9	(1 572)	(9 202)
<i>Přímé peněžní toky</i>			
Poskytnuté financování	5	(30 100)	(2 266 163)
Přijaté úroky	13, 6	56	155
Vyplacené úroky	13, 4	(1 952)	-
<b>Peněžní tok z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>(98 895)</b>	<b>(2 220 809)</b>
<b>FINANČNÍ ČINNOST</b>			
Příjmy z emise dluhopisů	8	-	2 336 470
Výdaje související s emisí dluhopisů (poplatky)	8	-	(49 862)
Kontokorentní úvěr	4	(93 624)	95 580
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>(93 624)</b>	<b>2 382 188</b>
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	4	(192 519)	161 379
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b>		<b>148 494</b>	<b>28 317</b>
Dopad nerealizovaných kurzových rozdílů na změnu finančních prostředků		60 983	(41 202)
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>		<b>16 958</b>	<b>148 494</b>

## Příloha v účetní závěrce

### 1. Všeobecné informace

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 vedeném u Městského soudu v Praze, IČO společnosti je 076 35 362. Hlavní činností Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

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

Účetní období Společnosti je shodné s kalendářním rokem. Účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 (dále jen „2020“). Údaje za srovnatelné období představují údaje od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 (dále jen „2019“).

#### Sídlo Společnosti

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

Složení statutárního orgánu k 31. prosince 2020 a zároveň od založení Společnosti:

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

Jediným společníkem Společnosti a ovládající osobou je k 31. prosinci 2020 a zároveň od založení Společnosti:

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

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

#### (a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly a výchozí podmínky sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

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 vhodné v souladu s požadavky i ocenění reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přibliženy v dalších částech této účetní závěrky.

#### (b) Změny v účetních pravidlech

##### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

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

- Nový Koncepční rámec účetního výkaznictví založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Společnosti, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Společnosti. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace upravující definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby upravující

definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vážně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování nazvaná Interest Rate Benchmark Reform je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přínášá dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Společnosti.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2021 odložená novelizací z června 2020 na 1.1.2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Společnosti neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 odložená novelizací z července 2020 na 1.1.2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekávaním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvovůzitelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Společnost není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.
- V červnu 2020 byly vydány novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1.1.2023 nebo později), jejichž cílem je pomoci společně s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Společnost nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na její účetní závěrku.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy nazvaná Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU**

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017 včetně uvážení novelizace z června 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1.1.2023))
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1.1.2023)
- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydané v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1.1.2022)
- Novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 a IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 (vydaná v srpnu 2020 s účinností od 1.1.2021)

#### **(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 cizoměnových transakcích, nejsou k rozvahovému dni již přeceněny. 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. Vyzaduje 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 – Výdané 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 významná na trhu nezjistitelná 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 Společností 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 oceňována 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 užitek 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 přírůžku.

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 společností nároky na peněžní tok z daného aktiva.

#### (b) **Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

#### (c) **Nederivátová finanční aktiva**

##### **i. Klasifikace**

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

##### **ii. Prvotní zachycení**

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

##### **iii. Oceňování**

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

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

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

##### **iv. Odúčtování**

Finanční aktivum se odúčtuje poté, co vyprší smluvní právo na peněžní toky z daného aktiva nebo poté, co je právo na příjem



smluvních peněžních toků převedeno v rámci transakce, kde dojde k přenesení v zásadě všech rizik a užitek spojených s vlastnictvím daného aktiva. Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který Společnost získá nebo si ponechá, se vykáže jako samostatné aktivum či pasivum.

#### v. ***Snížení hodnoty***

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

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

- protistrana vykazuje závažné finanční obtíže,
- došlo k porušení smlouvy, např. prodlení při splácení nebo nesplácení úroků či jistiny,
- nastala situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj 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 třířázkové 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 parametřům/vstupům jsou následující:

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

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

#### *Vykazování opravné položky pro úvěrové ztráty ve výkazu o finanční pozici*

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

#### (d) **Derivátové nástroje**

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

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

#### (e) **Finanční závazky**

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

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

#### (f) **Finanční výnosy a náklady**

##### *i. Finanční výnosy*

Finanční výnosy zahrnují zejména výnosové úroky z investovaných prostředků. Výnosové úroky se ve výsledku hospodaření časově rozlišují, přičemž se uplatňuje metoda efektivního úroku, tj. za použití efektivní úrokové sazby, jež diskontuje předpokládané budoucí peněžní toky za dobu předpokládané životnosti finančního nástroje. Při výpočtu úrokového výnosu se efektivní úroková sazba použije na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud není aktivum v selhání).

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 je 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 rozdílu je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň.

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové

důsledky, které vyplnou 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>	<b>K 31. prosinci 2020</b>	<b>K 31. prosinci 2019</b>
Běžné účty u bank	16 958	148 494
Kontokorentní úvěr	(1 955)	(95 580)
<b>Celkem</b>	<b>15 003</b>	<b>52 914</b>

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.

Podle smluvních podmínek, za nichž byly sjednány derivátové operace (viz bod 10), Společnost vykazovala z důvodu pohybu reálných hodnot uzavřených swapů přebytek prostředků na vázaném (kolaterálním) účtu. Dne 14. srpna 2020 byly prostředky z tohoto účtu převedeny a použity na splacení jistiny kontokorentního úvěru. Nákladové úroky plynoucí z kontokorentního úvěru jsou součástí úrokových nákladů popsanych v bodě 13. V roce 2020 u Společnosti došlo k úhradě úroků ve výši 1 952 tis. Kč (v roce 2019 ve výši 0 Kč).

#### 5. Poskytnuté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2020</b>	<b>K 31. prosinci 2019</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Poskytnuté financování společností ve skupině	2 646 912	2 475 582
<i>Opravná položka</i>	(13 235)	(5 694)
<b>Celkem</b>	<b>2 633 677</b>	<b>2 469 888</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 633 677</i>	<i>2 469 888</i>
<b>Celkem</b>	<b>2 633 677</b>	<b>2 469 888</b>

Společnost J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštovou bankou, 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 1 000 tis. GBP.

Podobným způsobem se společnost podílí na financování 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 „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.A.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 současně s financováním 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 účinností přistoupení k dluhu, jímž původní dlužníci své závazky vůči Společnosti převedli na nové dlužníky, společnost 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 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.

Podrobné informace o poskytnutých úvěrech jsou uvedeny v tabulce níže:

<b>K 31. prosinci 2020</b> <i>v tisících Kč</i>	<b>Jistina</b>	<b>Naběhlý úrok</b>	<b>Splatnost</b>	<b>Úroková sazba (%)</b>	<b>Efektivní úroková sazba (%)</b>
TRIPTYCH RESIDENTIAL	1 985 244	67 567	2024	7,813	7,813
TRIPTYCH OFFICES	574 547	19 554	2024	7,813	7,813
<b>Celkem</b>	<b>2 559 791</b>	<b>87 121</b>	-	-	-

<b>K 31. prosinci 2019</b> <i>v tisících Kč</i>	<b>Jistina</b>	<b>Naběhlý úrok</b>	<b>Splatnost</b>	<b>Úroková sazba (%)</b>	<b>Efektivní úroková sazba (%)</b>
Park Side London	1 846 220	67 219	2024	8,358	8,358
Park Side Offices	542 395	19 748	2024	8,358	8,358
<b>Celkem</b>	<b>2 388 615</b>	<b>86 967</b>	-	-	-

#### Informace o reálné hodnotě

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2020</b>		<b>K 31. prosinci 2019</b>	
	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>
TRYPTYCH RESIDENTIAL	2 042 547	2 042 547	-	-
TRYPTYCH OFFICES	591 130	591 130	-	-
Park Side London	-	-	1 909 038	1 909 038
Park Side Offices	-	-	560 850	560 850
<b>Celkem</b>	<b>2 633 677</b>	<b>2 633 677</b>	<b>2 469 888</b>	<b>2 469 888</b>

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou poskytnuté úvěry k 31. prosinci 2020, stejně jako ve srovnatelném období, 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 podrobnosti 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 k jednotlivým finančním aktivům. Blíže je pak rozvedeno v bodu 14 – Řízení finančních rizik.

v tisících Kč	K 31. prosinci 2020		K 31. prosinci 2019	
	Opravná položka	Netto hodnota	Opravná položka	Netto Hodnota
TRIPTYCH				
RESIDENTIAL	(10 264)	2 042 547	-	-
TRIPTYCH OFFICES	(2 971)	591 130	-	-
Park Side London	-	-	(4 401)	1 909 038
Park Side Offices	-	-	(1 293)	560 850
<b>Celkem</b>	<b>(13 235)</b>	<b>2 633 677</b>	<b>(5 694)</b>	<b>2 469 888</b>

#### 6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

v tisících Kč	K 31. prosinci 2020	K 31. prosinci 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	8	8
Úroky z běžných účtů	-	56
Náklady příštích období	2 630	2 598
<b>Celkem</b>	<b>2 638</b>	<b>2 662</b>

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

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

	Podíl v tis. Kč	Vlastnický podíl %	Hlasovací práva %
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	i.1 10	100	100
<b>Celkem</b>	<b>i.2 10</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Společnost v roce 2020 dosáhla zisku ve výši 43 432 tis. Kč, který zcela dostačuje na pokrytí kumulované ztráty vykazované v minulých letech, a k tomu vytvořil další dostatečné zdroje pro společnost.

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 31. prosinci 2020	K 31. prosinci 2019
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 595 185	2 437 001
<b>Celkem</b>	<b>2 595 185</b>	<b>2 437 001</b>

#### Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě platné k 31.12. 2020 i k 31.12.2019

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

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 upisována poslední část dluhopisů a bylo tak dosaženo předpokládaného objemu emise. Pro velký zájem byla emise navýšena o 1 110 000 tis. Kč tranší ze dne 7. října 2019.

Splatnost dluhopisů je 20. prosince 2024.

Dluhopisy nejsou zaručené.

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

v současné chvíli neuvažuje. Vlastníci dluhopisů mohou požadovat předčasné splacení dluhopisů v případě, že dojde k porušení určitých povinností emitenta či změně kontroly. 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 poniženy 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 k 31. prosinci 2020 v hodnotě dluhopisů činí 237 408 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 byl ve výši 79 224 tis. Kč).

#### Informace o reálné hodnotě

v tisících Kč	K 31. prosince 2020		K 31. prosinci 2019	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 595 185	2 597 400	2 437 001	2 525 472
<b>Celkem</b>	<b>2 595 185</b>	<b>2 597 400</b>	<b>2 437 001</b>	<b>2 525 472</b>

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou vydané dluhopisy zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty, neboť jsou obchodovány na burze a mají kótovanou tržní hodnotu. Více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty.

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

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

#### 9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

v tisících Kč	K 31. prosinci 2020		K 31. prosinci 2019	
	Závazky z obchodních vztahů	486	2 050	
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	22	29		
<b>Celkem</b>	<b>508</b>	<b>2 079</b>		

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

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

#### 10. Pohledávky a závazky z derivátových operací

v tisících Kč	K 31. prosinci 2020		K 31. prosinci 2019	
	Pohledávky z derivátových operací	7 944	-	
Závazky z derivátových operací	(39 674)	(117 877)		
<b>Celkem</b>	<b>(31 730)</b>	<b>(117 877)</b>		

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

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

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

#### 11. Daň z příjmů

##### Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost vykazuje za rok 2020 odhadovanou splatnou daň ve výši 6 204 tis. Kč (Za rok 2019 Společnost nevykázala žádnou splatnou daň, neboť vykázala za uplynulá období daňové ztráty).

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

v tisících Kč	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020		Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	
	Splatná daň za období 2020	(6 204)	-	
Odložený daňový náklad/výnos z titulu přechodných rozdílů	(5 753)	4 769		
<b>Celkem daňový náklad/výnos</b>	<b>(11 957)</b>	<b>4 769</b>		

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

v tisících Kč	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020		Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	
	Zisk/ztráta před zdaněním za vykazované období	55 389	(30 793)	
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %		
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	10 524	(5 851)		
Nedaňové náklady (s opravnými položkami IFRS 9)	1 433	1 082		
Dopad daňové ztráty nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	-	-		
<b>Daňový náklad/výnos ve výsledku hospodaření</b>	<b>(11 957)</b>	<b>4 769</b>		
<b>Efektivní daň</b>	<b>19 %</b>	<b>15 %</b>		

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

##### Odložená daň ve výkazu o finanční pozici

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tisících Kč	K 31. prosinci 2020		K 31. prosinci 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu v ocenění emise dluhopisů	-	849	-	382
Daňová ztráta	-	-	5 286	-
<b>Odložená daň celkem</b>	<b>-</b>	<b>849</b>	<b>5 286</b>	<b>382</b>

K 31. prosinci 2020 i ve srovnatelném období vyplývá odložená daň z rozdílu účetního a daňového dopadu transakčních nákladů vynaložených při emisí dluhopisů. Ve srovnatelném období též společnost evidovala pohledávku z uplatnitelné daňové ztráty, jež může být uplatněna jako odčitatelná položka od základu daně v průběhu pěti let následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Společnost tuto pohledávku realizovala ve zdaňovacím období roku 2020.

## 12. Nakoupené služby

<i>v tisících Kč</i>	<b>Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020</b>	<b>Období od 1. 1.2019 do 31. 12. 2019</b>
Audit, účetnictví	1 118	882
Administrace	237	139
Nájemné a služby s nájmem související	40	37
Poradenské a překladatelské služby	-	154
Poplatky SCP a jiné	18	252
Ostatní	65	76
<b>Nakoupené služby celkem</b>	<b>1 478</b>	<b>1 540</b>

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2020 činila 194 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 činila 204 tis. Kč). Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2020 ani v roce 2019 provedeny.

## 13. Zisk/ztráta z finančních transakcí

<i>v tisících Kč</i>	<b>Období od 1. 1. 2020 do 31.12.2020</b>	<b>Období od 1. 1. 2019 do 31.12.2019</b>
Výnosové úroky	202 345	94 454
Úrokové náklady	(160 028)	(79 209)
<b>Úroková marže</b>	<b>42 317</b>	<b>15 245</b>
Kurzové zisky/ztráty	(61 118)	59 126
Zisk/ztráta z přecenění derivátů	86 037	(96 557)
Ostatní náklady	(2 698)	(1 495)
<b>Celkem</b>	<b>(22 221)</b>	<b>(38 926)</b>

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 derivátů je blíže popsáno v bodě 10 – Pohledávky a závazky z derivátových operací. Ostatní náklady zahrnují náklady spojené s přípravou vydaných dluhopisů, obsluhou a administrací dluhopisů, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz bod 8 – Vydané dluhopisy), a dále náklady (poplatky) za platební styk.

## 14. Řízení finančních rizik

V průběhu roku 2020 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 eventuelní 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 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 31. prosinci 2019					
Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
Park Side London	0,5746 %	40 %	1 913 439	4 401	BBB
Park Side Offices	0,5746 %	40 %	562 143	1 293	BBB

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

Společnost též posuzuje citlivost na změnu kreditního rizika dlužníka. Změnil-li se jeho bonita, pravděpodobnost ztráty se též změnil. Pokud se pravděpodobnost selhání zvýší o 10 % (tj. z 1 % na 1,1 %), ECL by se zvýšila o 1 323 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10 % (tj. z 1 % na 0,9 %), ECL by klesla o 1 323 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 31. prosince 2020 v tisících Kč			
	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
<b>Aktiva</b>			
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
<b>Celkem</b>	<b>2 633 685</b>	<b>24 902</b>	<b>2 658 587</b>

K 31. prosince 2019 v tisících Kč			
	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Peníze	-	148 494	148 494
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	56	64
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 469 888	-	2 469 888
<b>Celkem</b>	<b>2 469 896</b>	<b>148 550</b>	<b>2 618 446</b>

#### Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 31. prosinci 2020 v tisících Kč				
	ČR	GB	BVI	Celkem
<b>Aktiva</b>				
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
<b>Celkem</b>	<b>24 910</b>	<b>2 633 677</b>	<b>-</b>	<b>2 658 587</b>

K 31. prosinci 2019 v tisících Kč				
	ČR	GB	BVI	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Peníze	148 494	-	-	148 494
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	64	-	-	64
Poskytnuté úvěry	-	1 909 038	560 850	2 469 888
<b>Celkem</b>	<b>148 558</b>	<b>1 909 038</b>	<b>560 850</b>	<b>2 618 446</b>

#### (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 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
<b>Aktiva</b>						
Peníze	16 958	16 958	16 958	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	7 944	7 944 <sup>(1)</sup>	-	709	7 235	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	8	-	8	-	-
Poskytnuté úvěry	2 633 677	3 092 211	-	-	3 092 211	-
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>2 658 587</b>	<b>3 117 121</b>	<b>16 958</b>	<b>717</b>	<b>3 099 446</b>	<b>-</b>
<b>Závazky</b>						
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 <sup>(1)</sup>	-	1 510	38 164 <sup>(1)</sup>	-
<b>Celkem finanční závazky</b>	<b>2 637 300</b>	<b>3 372 115</b>	<b>486</b>	<b>3 465</b>	<b>3 368 164</b>	<b>-</b>

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 za účely přepočtu GBP je uvažován denní kurs GBP/CZK k 31. 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	
<b>Měnové swapy GBP/CZK:</b>					
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)	

K 31. prosinci 2019 v tisících Kč						
	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let
<b>Aktiva</b>						
Peníze	148 494	148 494	148 494	-	-	-

Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	64	64	56	8	-	-
Poskytnuté úvěry	2 469 888	3 827 104	-	-	3 827 104	-
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>2 618 446</b>	<b>3 975 662</b>	<b>148 550</b>	<b>8</b>	<b>3 827 104</b>	<b>-</b>
<b>Závazky</b>						
Vydané dluhopisy	2 437 001	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	95 580	95 580	-	95 580	-	-
Závazky z obchodních vztahů	2 050	2 050	2 050	-	-	-
Závazky z derivátových operací	117 877	117 877 <sup>(1)</sup>	-	-	117 877 <sup>(1)</sup>	-
<b>Celkem finanční závazky</b>	<b>2 652 508</b>	<b>3 545 507</b>	<b>2 050</b>	<b>95 580</b>	<b>3 447 877</b>	<b>-</b>

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

K 31. prosinci 2019 v tisících Kč	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
Měnové swapy GBP/CZK:	2 274 178	-	-	2 274 178
Příjmy	(2 357 463)	-	-	(2 357 463)
Výdaje	(83 285)	-	-	(83 285)
Čistá výše peněžních toků	(117 877)	-	-	(117 877)
Účetní hodnota				

### (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 uvaženy všechny peněžní položky, jež nejsou předmětem měnového swapu (tj. úroky plynoucí z poskytnutých úvěrů), evidované k 31. prosinci 2020 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/GBP o 1 CZK/GBP (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči GBP), výsledek hospodaření by byl o 10 675 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 31. prosinci 2020

v tisících Kč	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>Aktiva</b>				
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
<b>Finanční aktiva</b>	<b>17 675</b>	<b>2 640 912</b>	<b>-</b>	<b>2 658 587</b>
<b>Závazky</b>				
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
<b>Finanční závazky</b>	<b>3 951</b>	<b>2 633 349</b>	<b>-</b>	<b>2 637 300</b>

#### K 31. prosinci 2019

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

### 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 24 438 tis. Kč, resp. 33 300 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 24 438 tis. Kč, resp. 33 300 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 Financings 3, s.r.o. je 100% dceřinou společností J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (dále „JTRE“), se sídlem 1061 Nikosie, 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 zápisů 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 31. prosinci 2020:

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

k 31. prosinci 2019:

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

### (c) Transakce se spřízněnými osobami:

<i>v tisících Kč</i>	2020 Výnosy	2019 Výnosy
Úroky z poskytnutého financování	202 345	94 242
<b>Celkem</b>	<b>202 345</b>	<b>94 242</b>

#### Transakce s klíčovými členy vedení

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

## 16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

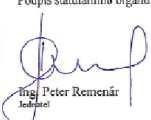

## 17. Následné události po rozvahovém dni a předpoklad nepřetržitého trvání podniku

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 partneri.

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. Na základě aktuálně veřejně dostupných informací a aktuálně dosahovaných klíčových indikátorů výkonnosti Společnosti, její vedení nepředpokládá přímý okamžitý a signifikantně nepříznivý vliv pandemie Covid-19 na Společnost a její finanční situaci. Vedení Společnosti situaci pozorně sleduje a bude na ni reagovat s cílem zmírnit dopad případných podobných událostí a okolností, pokud nastanou. 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 byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

## 18. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti ke zveřejnění dne 29. dubna 2021.

Datum:	Podpis statutárního orgánu	
29. dubna 2021	 Ing. Peter Remenáč Jednatel	 Ing. Pavel Polikán Jednatel



**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě společnosti  
JTRE Financing 3, s.r.o. za účetní období roku 2020**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: JTRE Financing 3, s.r.o.  
IČ: 07 635 362  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8  
Předmět auditu: Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. za rok 2020  
Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020  
Rozvahový den: 31. prosince 2020  
Datum podepsání zprávy: 29. dubna 2021  
Auditofé: EURO-Trend Audit, a.s.  
Oprávnění KACR č. 317  
Ing. Karin Prchliková  
Oprávnění KACR č. 2479

**Zpráva auditora k účetní závěrce  
a výroční zprávě společnosti JTRE Financing 3, s.r.o.  
za účetní období roku 2020**

**ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

zpracovaná jednatelem Ovládané osoby v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“) za účetní období roku 2020 (dále jen „**Zpráva o vztazích**“)

**I.  
Struktura vztahů**

**Ovládaná osoba**

Obchodní firma: **JTRE Financing 3, s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika  
Identifikační číslo: 076 35 362  
Rejstříkový zápis: Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, sp. zn. C 304478

(dále jen „**Společnost**“ nebo „**Ovládaná osoba**“)

**Ovládající osoba**

Obchodní firma: **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**  
Sídlo: Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Kyperská republika  
Registrační číslo: HE 217553  
Zapsaná: v Oddělení zápisů společností Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a turistického ruchu, Oddělení registrátora společností a úředního likvidátora Nikósie

(dále jen „**Ovládající osoba**“)

Ovládající osoba vlastnila k 31. 12. 2020 podíl odpovídající 100 % podílu na základním kapitálu a 100 % hlasovacích práv Ovládané osoby.

Ovládající osoba je společně ovládána těmito osobami s následujícími podíly na jejím základním kapitálu a hlasovacích právech: Peter Korbačka (19%) (nar. 14. 12. 1970) (bytem Dvořákovo nábřežie 7571/8A, 811 02 Bratislava, Slovenská

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jedinému společníkovi společnosti JTRE Financing 3, s.r.o.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2020, výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. 12. 2020, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. k 31. 12. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Zdůrazněné skutečnosti

Upozorňujeme na bod 17 „Následné události po rozvahovém dni a předpoklad nepřetržitého trvání podniku“ přílohy účetní závěrky popisující dopady epidemie virového onemocnění COVID-19 na činnost společnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

1

### Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % ze základny „Aktiva celkem“. Rozvahová položka „Poskytnuté úvěry“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Výnosové úroky a kurzové rozdíly

Převažující část výnosů tvoří výnosové úroky z poskytnutých úvěrů vykazovaných v rozvahové položce „Poskytnuté úvěry“ a dále kurzové rozdíly vzniklé přepočtem daných poskytnutých úvěrů v cizí měně k rozvahovému dni (viz bod 5 a 13 přílohy v účetní závěrce).

V rámci auditu byla zejména ověřována výše zaúčtovaných úroků na úrokové sazby uvedené v uzavřených smlouvách a ověřeny kurzové rozdíly na přepočet cizoměnového zůstatku zápůjček k rozvahovému dni denním kurzem ČNB vyhlášeným k danému dni, dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetní závěrce.

- Poskytnuté úvěry včetně naběhlých úroků

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv blíže popsanou v bodu 5 a 13 přílohy v účetní závěrce. V rámci auditu byla testována existence uvedených aktiv na uzavřené smlouvy a externí konfirmace. Dále byl testován přepočet cizoměnového zůstatku zápůjček k rozvahovému dni denním kurzem ČNB vyhlášeným k danému dni. Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu stanovení opravných položek a správnému vykázání v účetní závěrce.

- Vydané dluhopisy včetně naběhlých úroků

Jedná se o nejvýznamnější složku pasiv blíže popsanou v bodu 8 přílohy v účetní závěrce. V rámci auditu byly testovány emitované dluhopisy především na úplnost a ocenění. K testování bylo využito podrobné analýzy emisních podmínek, dokumentace k jednotlivým tranžím a seznamu držitelů dluhopisů k rozvahovému dni poskytnutého Centrálním depozitářem cených papírů. Dále byl proveden propočet nákladových úroků dle uvedených dokumentace a ověřena správnost vykázání v účetní závěrce.

republika), Peter Remenár (16,2%) (nar. 24. 1. 1971) (bytem Heyrovského 4638/7, 841 03 Bratislava, Slovenská republika), Pavel Pelikán (16,2%) (nar. 15. 7. 1971) (bytem Karpatská 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika), Juraj Kalman (16,2%) (nar. 16. 3. 1973) (bytem Karloveské rameno 3498/6, 841 04 Bratislava, Slovenská republika), Miroslav Fülöp (16,2%) (nar. 16. 5. 1973) (bytem Slivková 572/6, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Slovenská republika), Michal Borguľa (16,2%) (nar. 3. 11. 1970) (bytem Novozámocká 12/29, 949 05 Nitra, Slovenská republika). Žádná z těchto fyzických osob Ovládající osobu samostatně neovládá.

### Osoby ovládané stejnou Ovládající osobou

Ovládající osoba je součástí skupiny JTRE, do které k 31. 12. 2020 patří kromě Ovládané osoby také všechny ostatní společnosti ovládané přímo či nepřímo Ovládající osobou (dále jen „Skupina“), v 811 02 Bratislava, Slovenská Zjednodušená struktura Skupiny je zobrazena v následujícím grafu (procentní údaje představují vlastnický podíl i podíl na hlasovacích právech):

(graf je umístěn na samostatné straně)

- Derivátové operace

Derivátové operace jsou oceňovány reálnou hodnotou – účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit derivátové obchody na reálnou hodnotu. Popis derivátových operací je uveden v bodu 10 a 13 přílohy v účetní závěrce.

V rámci auditu jsme se seznámili s postupy uplatňovanými pro ocenění reálnou hodnotou derivátových obchodů – měnových swapů. Prověřili jsme ocenění aktiv a závazků z derivátových operací na bankovní konfirmace a ověřili jsme správné vykázání aktiv a závazků z derivátových operací a oceňovacích rozdílů v účetní závěrce.

#### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

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

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

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

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

#### ***Odpovědnost jednatelů a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly a vnitřního auditu.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorские postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorские postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

4

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatelé Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednateli a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naši povinnosti je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

5

## Zprávy o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

### Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/14

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

#### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 25. 6. 2020 určila valná hromada společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme dva roky.

#### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti JTRE Financing 3, s.r.o., kterou jsme dne 29. 4. 2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### Poskytování neauditových služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

#### Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

#### Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací

6

zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

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

#### Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 29. dubna 2021



Auditorská společnost:  
**EURO-Trend Audit, a.s.**  
Senovážné nám. 978/23, Praha  
Oprávnění KAČR č. 317

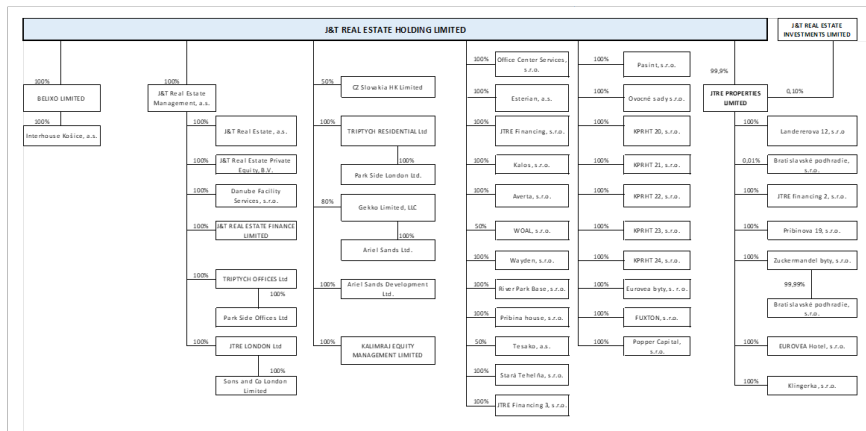




Klíčový auditorský partner:  
**Ing. Karín Prchlíková**  
Oprávnění KAČR č. 2479

Za společnost:  
Ing. Petr Rýněš, předseda správní rady

7



(dále jen „Osoby ovládané stejnou ovládající osobou“)

## II. Úloha Ovládané osoby

Společnost je závislá na své mateřské společnosti – Ovládající osobě, což vyplývá z jejího vlastnictví sto procentního podílu ve Společnosti.

Společnost byla založena výhradně za účelem vydání dluhopisů a následného poskytnutí získaných prostředků formou úvěru, případně úvěrů, sesterským společností Park Side London Ltd., založené a řídicí se právem Britských Panenských ostrovů, se sídlem P.O. Box 3483, Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy, reg. č. 1983456, zapsanou v obchodním rejstříku Britských panenských ostrovů (dále jen „Park Side London Ltd.“) a Park Side Offices Ltd., založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Wellbeck Street 22, W1G 8EF Londýn, reg. číslo 11736963, zapsanou v obchodním rejstříku Anglie a Walesu (dále jen „Park Side Offices Ltd.“), které jsou ovládané Ovládající osobou. Dne 17. července 2020 došlo ke změně ve struktuře financování poskytnutých úvěrů, v nichž původní dlužníky Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd. nahradily společností TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12073341 a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 (dále jen „Noví dlužníci“), jež jsou mateřskými společnostmi původních dlužníků.

## III. Způsob a prostředky ovládnání

Společnost není ovládána jinak než korporátní cestou prostřednictvím rozhodnutí jediného společníka (Ovládající osoby) Společnosti.

Mezi Společností, Ovládající osobou a/nebo Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou není uzavřena žádná speciální smlouva a tyto osoby společně nevyvíjely žádnou podnikatelskou či nepodnikatelskou činnost, a to kromě uzavření smluv uvedených v čl. V. této Zprávy o vztazích.

## IV. Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Společnost v relevantním období neucínila vyjma níže uvedených jednání žádná jiná jednání, která by byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo Osob ovládaných stejnou ovládající osobou, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházejícímu účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích.

## V. Přehled vzájemných smluv

V relevantním období byly uzavřeny následující smlouvy s Ovládající osobou nebo Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

Dne 5. 6. 2020 Společnost uzavřela se společností Park Side Offices Ltd. dodatek č. 5 ke Smlouvě o syndikovaném úvěru, kde se strany dohodly na postoupení práv a povinností vyplývajících ze smlouvy Original Facility Agreement ze dne 29. 3. 2019, ve znění dodatků z původních dlužníků na Nové dlužníky a zároveň se strany dohodly, že původní dlužníci a Noví dlužníci uzavřou smlouvu o seniorním financování se seniorním věřitelem. Dodatkem č. 5 došlo k úpravě úvěrového rámce syndikovaného úvěru na 30.872.851,06 GBP se splatností 20.11.2024.

Dne 5. 6. 2020 Společnost uzavřela se společností Park Side London Ltd. dodatek č. 8 ke Smlouvě o syndikovaném úvěru, kde se strany dohodli na postoupení práv a povinností vyplývajících ze smlouvy Original Facility Agreement ze dne 25. 7. 2018 ve znění pozdějších dodatků, z původních dlužníků na nové dlužníky a zároveň se strany dohodly, že původní dlužníci a noví dlužníci uzavřou smlouvu o seniorním financování se seniorním věřitelem. Dodatkem č. 8 došlo k úpravě úvěrového rámce syndikovaného úvěru na 90.353.000 GBP se splatností 20.11.2024.

Dne 5. 6. 2020 Společnost uzavřela se společností TRIPTYCH OFFICES LTD Assignment of interest in a compensation agreement a dne 5. 6. 2020 se společností TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD Assignment of interest in a compensation agreement, na základě kterých společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD souhlasili se zřízením zástavního práva na všechny svoje aktiva za účelem splacení stávajících závazků vyplývajících ze Smlouvy o syndikovaném úvěru a jejích dodatků, kde věřiteli jsou J&T Banka, a. s., Poštova banka, a.s. a JTRE Financing 3, s.r.o.

## VI. Posouzení vzniku újmy Ovládané osobě

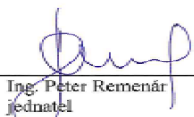
Jednatelé Společnosti vyhodnotili, že Ovládané osobě nevznikla ze vztahů s Ovládající osobou či s Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou popsaných shora žádná újma, která by měla být předmětem vyrovnání dle ustanovení § 71 či § 72 ZOK.

## VII. Závěr

Jednatelé Společnosti vyhodnotili na základě dostupných informací výhody a nevýhody plynoucí z výše uvedených vztahů a dospěli k závěru, že Společnosti z nich neplynuly žádné zvláštní výhody. Vzhledem k transparentní struktuře a financování, které bylo poskytnuté sesterským společností, může toto financování vést k menšímu riziku s ohledem na finanční garanci ze strany mateřské společnosti, než by bylo financování projektu mimo skupinu.

- Jednatelé dále prohlašují, že tato Zpráva o vztazích je úplná a pravdivá a byla jimi vypracována na základě veškerých dostupných informací a s péčí řádného hospodáře.

V Bratislavě dne 31. 3. 2021



Ing. Peter Remenář  
jednatel



Ing. Pavel Pelikán  
jednatel

**ZPRÁVA JEDNATELŮ K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A NÁVRH NA VYPOŘÁDÁNÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU**

ke schválení jedinému společníkovi v působnosti valné hromady společnosti:

**JTRE Financíng 3, s.r.o.**

se sídlem: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 076 35 362, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 304478

(dále jen „Společnost“)

Jednatelé Společnosti prohlašují, že účetní závěrka sestavená ke dni 31. 12. 2020 zahrnuje veškeré operace patřící do účetního období roku 2020. Podrobnosti k jednotlivým částem účetní závěrky jsou obsaženy v příložené účetní závěrce.

Jednatelé Společnosti konstatují, že řádná účetní závěrka Společnosti odpovídá skutečnosti, je sestavena ve smyslu platných právních předpisů České republiky, účetnictví je vedeno průkazně a věrně vyjadřuje stav majetku Společnosti.

**REPORT OF THE EXECUTIVE DIRECTORS ON THE YEAR-END CLOSING FINANCIAL STATEMENTS AND PROPOSAL ON SETTLEMENT OF PROFIT AND LOSS**

to the Sole Member when exercising the powers of General Meeting of the Company:

**JTRE Financíng 3, s.r.o.**

with registered office at Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prague 8, Czech Republic, identification No. 076 35 362, registered in Commercial register maintained by Municipal court in Prague, file No. C 304478 (hereinafter referred to as the “Company”)

Executive Directors of the Company declare that the year-end closing financial statements by December 31, 2020 include all operations belonging to the fiscal year 2020. Details on individual parts of the financial statements are included in attached financial statements.

Executive Directors of the Company declare that the year-end closing financial statements of the Company are free from material misstatement and complies with laws of the Czech Republic, accounting is appropriate and accurately reflects the status of the Company’s assets.

**Hlavní ukazatele řádné účetní závěrky za rok 2020 (v tis. Kč)**

**The main indicators of the year-end closing financial statements for the year 2020 (in thous. CZK)**

Aktiva celkem Total Assets	2 661 217	Pasiva celkem Total Liabilities	2 661 217
Dlouhodobý majetek fixed assets	2 640 912	Vlastní kapitál Equity	16 842
Oběžná aktiva Current assets	17 675	Cizí zdroje Liabilities	2 644 315
Ostatní aktiva Other assets	2 630	Ostatní pasiva Other liabilities	60

**Hospodářským výsledkem za rok 2020 je zisk ve výši 43.432.441,03 Kč.**

**Jednatelé Společnosti navrhnou jedinému společníkovi schválit řádnou účetní závěrku Společnosti za rok 2020.**

**Návrh na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2020:**

Jednatelé Společnosti navrhnou jedinému společníkovi Společnosti vypořádat hospodářský výsledek Společnosti za rok 2020 tak, že zisk ve výši 43.432.441,03 Kč bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

**Profit and loss of the Company for the year 2020 is profit in the amount of CZK 43,432,441.03.**

**Executive Directors of the Company propose that the Sole Member of the Company approves the year-end closing financial statements for the year 2020.**

**Proposal for the settlement of the Company’s profit and loss of the year 2020:**

Executive of the Company proposes that the Sole Member of the Company settles the profit and loss of the year 2020 in such way that the profit of CZK 43,432,441.03 will be transferred to the account of retained earnings.

V Bratislavě dne/ In Bratislava on 16. 4. 2021



Ing. Peter Remenář  
jednatel / Executive Director



Ing. Pavel Pelikán  
jednatel / Executive Director