

JTRE Financing 3, s.r.o.

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

za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

OBSAH	STRANA
Právní základ	1
Identifikace společnosti, jednatelů a členů výboru pro audit	2
Zpráva jednatelů	3 - 15
Příloha 1 – Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 obsahující údaje podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů	

PŘÁVNÍ ZÁKLAD

V souladu s § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, společnost JTRE Financing 3, s.r.o. předkládá Pololetní zprávu za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022.

JTRE Financing 3, s.r.o.

IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI, JEDNATELŮ A ČLENŮ VÝBORU PRO AUDIT

Společnost:

JTRE Financing 3, s.r.o.

IČO: 076 35 362

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

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

(dále jen „Společnost“)

Jednatelé: Ing. Peter Remenár
Ing. Pavel Pelikán

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

ZPRÁVA JEDNATELŮ

Jednatelé Společnosti předkládají Pololetní zprávu, jejíž součástí je neauditovaná mezitímní účetní závěrka Společnosti za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 sestavená podle účetních standardů IAS 34 – Mezitímní účetní výkaznictví obsahující údaje podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Vznik Společnosti

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

Hlavní aktivity a povaha činností Společnosti

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

Přehled stávající pozice Společnosti, jejího budoucího vývoje a činnosti Společnosti

Vzhledem na protipandemická opatření, která byla v průběhu roku ve Velké Británii, došlo k posunu časového harmonogramu výstavby projektu Triptych Bankside v Londýně. Avšak vzhledem k aktuální situaci v zemi a vysokému % vakcinovaných dvěma dávkami, Společnost nepředpokládá další posun v časovém harmonogramu projektu.

Společnost má ve svém portfoliu dlouhodobé úvěry poskytnuté Novým sesterským společností. Společnost neočekává změny ve splácení úvěrů či jiných parametrech úvěrů stanovených ve smluvních podmínkách co spočívá v narůstajícím zájmu jedna pro rezidenční část projektu tak i kancelářskou část ze strany klientů.

Ke konci prvního pololetí roku 2022 byl počet prodaných apartmánů v celkové hodnotě více jak 81 mil. GBP a z celkové pronajimatelné plochy kancelářské budovy je zamluveno 32% a 30% retailového prostoru.

V důsledku invaze ruských vojenských sil na Ukrajinu v únoru 2022 vypukl válečný konflikt mezi těmito zeměmi, který stále probíhá. Řada západních zemí včetně Velké Británie uvalila na Rusko ekonomické sankce. Na základě dostupných informací a aktuálního vývoje Společnost neustále analyzuje situaci a posuzuje její přímý dopad na Společnost, ale vzhledem k tomu, že hlavní klientelou tohoto projektu jsou občané Asijských států, vedení Společnosti dospělo k závěru, že válečný konflikt v současnosti nemá významný vliv na účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2022 a ani na předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti. Společnost bude sledovat další vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovat vhodná protipatření. Další vývoj a intenzitu současného dění nelze v tuto chvíli předvídat

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

Společnost směřovala své aktivity zejména na vydávání dluhopisů a poskytnutí úvěrů Novým dlužníkům pro financování Projektů.

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

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

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

Dluhopisy jsou ve svém ocenění poníženy o transakční náklady ve výši 59 799 tis. Kč vynaložené v souvislosti s emisí. Tyto náklady se stávají součástí úrokových nákladů po dobu existence dluhopisů prostřednictvím efektivní úrokové sazby. Naběhlý úrokový náklad zahrnutý v ocenění dluhopisů k 30. červnu 2022 činí 492. 758 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 v hodnotě dluhopisů činil 405.429 tis. Kč).

V průběhu roku 2021 ani v období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 Společnost neemitovala žádné dluhopisy.

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

spolu s jistinou. Společnost měla zájem participovat na tomto úvěru poskytnutého Park Side London Ltd., v roce 2018 proto poskytla krátkodobou zálohu na přistoupení ke smlouvě. S účinností od 6. února 2019 byla tato záloha započtena na cenu za přistoupení k této formě financování. Společnost měla záměr navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London Ltd., a proto další prostředky získávané emisí Dluhopisů dále použila na přistoupení k syndikované smlouvě.

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

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

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

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

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

Dne 17. července 2020 nabylo účinnosti postoupení smlouvy, jímž Původní dlužníci své závazky vůči Společnosti převedli na Nové sesterské společnosti. 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.

V průběhu roku 2022 nedošlo k čerpání úvěrů ze strany Nových sesterských společností.

V období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 Společnost vykázala zisk ve výši 9 745 553,73 Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy. Společnost tak vykazuje zisk v souladu s jejími obchodními plány.

Jednatelé Společnosti v dohledné době neočekávají významné změny v hlavních aktivitách Společnosti, než jak jsou popsány shora. V druhé půlce roku 2022 Společnost hodlá nadále usilovat o dosažení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření.

Hlavní rizika a nejistoty

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

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

Riziko spojené s podnikáním Společnosti

Příjmy Společnosti budou tvořit z velké části splátky financování poskytnutého Původním dlužníkům. Finanční a ekonomická situace Společnosti, její podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jejích Nových sesterských společností 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 na financování Projektu Původních dlužníků. Prostředky z emise tedy nebyly v plné výši k dispozici Společnosti na investice či úhradu jejích 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 investicí do Projektu. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu této investice může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti.

Riziko provozní závislosti na skupině Společnosti

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

Potenciální střet zájmů mezi jediným společníkem Společnosti a vlastníky Dluhopisů

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

Riziko změny vlastnické struktury Společnosti

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

Riziko refinancování

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

Riziko spojené s právním, regulačním a daňovým prostředím

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

Riziko zahájení insolvenčního řízení

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

Riziko oslabené kontrolní funkce

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

Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů

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

Riziko sekundární závislosti na rizicích skupiny Společnosti

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

Riziko související s výstavbou budovy v rámci Projektu

Mezi zahájením přípravy výstavby Projektu, jejím dokončením a předáním příslušnému Původnímu dlužníku, a následně i novým nájemcům jednotlivých prostor, případně kupujícím, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 39 měsíců od zahájení přípravných prací pro výstavbu budovy v rámci realizace Projektu), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla či nezískání patřičných povolení atd. Výstavbu může také ovlivnit nedostatečná koordinace a

součinnost s generálním dodavatelem (případně 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 potencialních nájemců či investorů tak mohou být Původní dlužníci nuceny ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. To může negativně ovlivnit hospodářskou situaci Původních dlužníků, a tím pádem i schopnosti Společnosti dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko související s pronájmem a prodejem

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

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 Původních dlužníků.

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 Původních dlužníků a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Také je nutné zdůraznit, že rizika na straně nájemců související s jejich podnikáním a financování jejich činnosti se poté budou bezprostředně dotýkat Původních dlužníků.

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 Původních dlužníků.

Riziko související s nedokončeností projektů

Projekt, kterým se Původní dlužníci 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 Původních dlužníků

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 Původní dlužníky 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 Původní dlužníci nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Původních dlužníků a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů Původních dlužníků.

Riziko iracionálního vývoje trhu

Hodnota aktiv Původních dlužníků 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 Původních dlužníků a nepřímo i Společnosti. Riziku likvidity může být nepřímo Společnost dále vystavena, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře Původním dlužníkům vlastníci daný pozemek a prostory obsadit/prodat prostory určené k pronájmu/ prodeji nebo nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas, což by mohlo ohrozit schopnost Původních dlužníků hradit své dluhy vůči Společnosti, a tudíž i schopnost Společnosti hradit své vlastní splatné dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

Riziko nepříznivého stavu realitního trhu

Původní dlužníci (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 Původních dlužníků, a tudíž nepřímo i na Společnost.

Kreditní riziko

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

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. Původní 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

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

Cenové riziko

Původní dlužníci 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 Původních dlužníků. Cenovému riziku jsou Původní dlužníci vystaveni také ve fázi výstavby a realizace Projektu, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projektu a jeho plánovanou profitabilitu.

Riziko úrokové sazby

Jelikož úvěry poskytnuté Původním dlužníkům, které byly 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 sesterských společností

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

Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Na výsledky podnikání a finanční situaci Původních dlužníků a Společnosti mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se Velké Británie, České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Původní dlužníci ani Společnost nemohou tyto faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůžou zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii, České či Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jejich podnikání.

Rizika spojená s výkonností britské, české a slovenské ekonomiky

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

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

Po uplynutí přechodného období (1. 2.–31. 12. 2020) dnem 1. 1. 2021 Spojené království Velké Británie a Severního Irsku definitivně vystoupilo z Evropské unie a přestalo být součástí celní unie a jednotného trhu EU. V samotném závěru přechodného období se podařilo dosáhnout balíček dohod o budoucích vztazích EU s UK, který se skládá ze 3 samostatných dohod: Dohoda o obchodu a spolupráci, Dohoda o bezpečnostních postupech při výměně a ochraně utajovaných skutečností, Dohoda o spolupráci při bezpečném a mírovém využívání jaderné energie. Důsledkem vystoupení UK z Evropské unie bylo, že se přebudovaly obchodní cesty mezi Spojeným královstvím a Unií a kromě zvýšení nákladů na dovoz a vývoz produktů, došlo i k masivnímu poklesu objemu obchodu. Tyto změny měly nepříznivé sociální a hospodářské dopady na občany, firmy i veřejné instituce v zemích EU i ve Spojeném království.

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 Původních dlužníků.

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

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

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

Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových společností prostřednictvím 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 sesterským společnostem nebyl přidělen úvěrový rating. Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet. Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovitosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

Riziko likvidity

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

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

Měnové riziko

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

Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky, jež nejsou předmětem měnového swapu (tj. úroky plynoucí z poskytnutých úvěrů), evidované k 30. červnu 2022 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 19 149 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzový zisk).

Úrokové riziko

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

Provozní riziko

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

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

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

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

Pobočky Společnosti

Společnost nemá žádné pobočky.

Výsledky Společnosti

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

Aktivita ve výzkumu a vývoji

V průběhu roku 2022 Společnost nekonala žádné aktivity v oblasti výzkumu či vývoje.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 Společnost vykázala zisk ve výši 9 745 553,73 Kč. Společnost tak vykazuje zisk v souladu s jejími obchodními plány.

V období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 Společnost vykázala zisk ve výši 3.609.750,13 Kč. K 30. 6. 2021 ani k 30. 6. 2020 Společnost nevykazovala záporný vlastní kapitál oproti stavu k 31. 12. 2019, v souladu s obchodními plány Společnosti.

Výsledek hospodaření Společnosti po zdanění za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 činil ztrátu ve výši 12 175 873,86 Kč, která byla převedena na účet nerozdělené ztráty minulých let.

Základní kapitál Společnosti

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

Následné události

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

Vzhledem na protipandemická opatření, která byla v průběhu roku ve Velké Británii, došlo k posunu časového harmonogramu výstavby projektu Triptych Bankside v Londýně. Avšak vzhledem k aktuální situaci v zemi a vysokému % vakcinovaných dvěma dávkami, Společnost nepředpokládá další posun v časovém harmonogramu projektu. Zájem ze strany klientů v průběhu roku 2021 vzrostl, o čemž svědčí i prodej 11 nových apartmánů. Realitní trh se vyhnul potížím, se kterými od nástupu pandemie zápasila mnohá odvětví hospodářství. Poptávka po nemovitostech podpořila daňové úlevy, jakož i vysoká poptávka po větších nemovitostech mimo měst v důsledku omezování volného pohybu a rozšíření práce z domova. 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.

V důsledku invaze ruských vojenských sil na Ukrajinu v únoru 2022 vypukl válečný konflikt mezi těmito zeměmi, který stále probíhá. Řada západních zemí včetně Velké Británie uvalila na Rusko ekonomické sankce. Na základě dostupných informací a aktuálního vývoje Společnost neustále

analyzuje situaci a posuzuje její přímý dopad na Společnost, ale vzhledem k tomu, že hlavní klientelou tohoto projektu jsou občané Asijských států, vedení Společnosti dospělo k závěru, že válečný konflikt v současnosti nemá významný vliv na účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2022 a ani na předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti. Společnost bude sledovat další vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovat vhodná protipatření. Další vývoj a intenzitu současného dění nelze v tuto chvíli předvídat.

Česká republika patří ke krajinám s nejvyšší mírou inflace v Evropské unii, vyšší je pouze v pobaltských státech. Po Česku dosahuje nejvyšší inflaci Polsko, a to 15,6 procenta. Slovensko má inflaci na úrovni 12,5 procenta. Vysoká míra inflace v ČR odráží zejména prolínání vysokých cen energií a dalších nákladů do cen a také očekávání silné poptávky po otevření ekonomiky po lockdownech.

Letní prognóza České národní banky očekává, že inflace během podzimních měsíců vyšplhá k 20 procentní hranici, nad kterou se zastaví. Následně začne v důsledku snížení kupní síly domácností a přísné měnové politiky klesat. Zda se prognózy naplní, závisí na faktorech, které je aktuálně těžké odhadnout, jako je cena ropy a zemního plynu. Záleží především na tom, jak dlouho bude pokračovat válka na Ukrajině.

V souvislosti s novelizací mezinárodních standardů účetního výkaznictví uvedenou v bodě 2 b) přílohy mezitímní účetní závěrky Společnost v roce 2022 přistoupí ke změně úročení pohledávek (poskytnutých úvěrů uvedených v bodě 5 přílohy mezitímní účetní závěrky), a to z variabilní sazby na fixní, která bude vycházet z fixní sazby dluhopisu a marži, která bude pokrývat náklady související s emisí dluhopisu.

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem byla mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Společnosti v červenci a říjnu 2022 končí splatnosti tři měnových swapů uzavřených se společností J&T BANKA, a.s. Jelikož jsou uzavřeny tyto deriváty pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP splatného v roce 2024, plánuje Společnost prodloužit splatnost těchto swapů, případně uzavřít místo nich nové.


Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 byly provedeny transakce se spřízněnými stranami, které jsou blíže specifikovány v článku 16. Spřízněné osoby, přílohy k mezitímní účetní závěrce. Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky zápůjček jsou zajištěny formou garance od mateřské společnosti, jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Tímto prohlašujeme, že tato zpráva a neauditovaná mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

JTRE Financing 3, s.r.o.

Dne 19. 9. 2022



Ing. Peter Remenár
jednatel

Dne 19. 9. 2022



Ing. Pavel Pelikán
jednatel

JTRE Financing 3, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022

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

Obsah

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	4
Výkaz o finanční pozici	5
Výkaz změn vlastního kapitálu	6
Výkaz o peněžních tocích	7
Příloha v účetní závěrce	8
1. Všeobecné informace	8
2. Východiska pro sestavení účetní závěrky	9
3. Významné účetní postupy	12
4. Peníze a přijaté úvěry	16
5. Poskytnuté úvěry	17
6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	19
7. Vlastní kapitál	19
8. Vydané dluhopisy	20
9. Přijaté úvěry	21
10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	211
11. Pohledávky a závazky z derivátových operací	222
12. Daň z příjmů	233
13. Nakoupené služby	24
14. Zisk/ztráta z finančních transakcí	24
15. Řízení finančních rizik	25
16. Spřízněné osoby	30
17. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	31
18. Následné události	31
19. Schválení účetní závěrky	312

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za pololetí končící 30. června 2022

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Výnosové úroky	5, 14	105 033	101 518
Nákladové úroky	8, 14	(88 447)	(82 207)
Tvorba opravné položky	5, 15	(901)	-
Náklady/výnosy z derivátových operací	11, 14	70 472	(52 690)
Kurzové rozdíly	14	(74 435)	45 120
Nakoupené služby a ostatní finanční náklady	13	(1 968)	(1 933)
Zisk (ztráta) před zdaněním		9 754	9 808
Daň z příjmů odložená	12	(9)	(6 198)
Zisk (Ztráta) za období		9 745	3 610
Úplný hospodářský výsledek za období		9 745	3 610

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

Výkaz o finanční pozici

k 30. červnu 2022

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 30. 6. 2022	K 31. 12. 2021
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	5	2 895 630	2 865 746
Pohledávky z derivátových operací	11	1 355	-
Pohledávky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	12	6 204	3 102
Dlouhodobá aktiva celkem		2 903 189	2 868 848
Pohledávky z derivátových operací	11	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	6	1 251	1 208
Peníze	4	106 067	49 797
Krátkodobá aktiva celkem		107 318	51 005
Aktiva celkem		3 010 507	2 919 853
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7	10	10
Kumulovaný výsledek hospodaření	7	14 401	4 656
Vlastní kapitál celkem		14 411	4 666
Závazky			
Vydané dluhopisy	8	2 850 535	2 763 206
Závazky z derivátových operací	11	6 101	1 918
Dlouhodobé přijaté financování	9	990	-
Odložený daňový závazek	12	1 076	1 067
Dlouhodobé závazky celkem		2 858 702	2 766 191
Krátkodobé přijaté financování	4	109 318	49 368
Závazky z derivátových operací	11	26 479	98 700
Závazky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	10,12	-	85
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	10	1 597	843
Krátkodobé závazky celkem		137 394	148 996
Závazky celkem		2 996 096	2 915 187
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 010 507	2 919 853

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2022

v tisících Kč

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

	Základní kapitál	Kumulovaný zisk (ztráta)	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2021	10	4 656	4 666
Zisk za období	-	9 745	9 745
Stav k 30. červnu 2022	10	14 401	14 411

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

Výkaz o peněžních tocích

za pololetí končící 30. června 2022

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
PROVOZNÍ ČINNOST			
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním		9 754	9 808
<i>Nepřímé peněžní toky</i>			
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	11,14	(70 472)	52 690
Tvorba/rozpuštění opravných položek	5,15	901	-
Úrokové náklady a úrokové výnosy	14	(16 586)	(19 311)
Nerealizované kurzové ztárty	14	74 435	(51 319)
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	5	10	1 350
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	10	(605)	(74)
<i>Přímé peněžní toky</i>			
Zaplacená daň z příjmů	12	(3 102)	-
Přijaté úroky (z běžného účtu)	4,14	1	-
Vyplacené úroky	4,9	(16)	-
Přijaté financování	9	1 000	-
Peněžní tok použitý v provozní činnosti		(4 680)	(6 856)
FINANČNÍ ČINNOST			
Příjmy z emise dluhopisů	8	-	-
Výdaje související s emisí dluhopisů (poplatky)	8	-	-
Kontokorentní úvěr	4	60 950	-
Peněžní tok generovaný z financování		60 950	-
<i>Čisté (snížení) zvýšení peněz</i>	4	56 270	(6 856)
Stav peněz na počátku účetního období		49 797	16 958
Stav peněz na konci účetního období		106 067	10 102

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Příloha v účetní závěrce

1. Všeobecné informace

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

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž výtěžek z emise dluhopisů používá na poskytnutí financování společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTAL LTD.

Účetní období Společnosti je shodné s kalendářním rokem. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022 (dále jen „2022“).

Sídlo Společnosti:

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

Složení statutárního orgánu k 30. červnu 2022 a zároveň od založení Společnosti:

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

Jediným společníkem Společnosti a ovládající osobou je k 30. červnu 2022 a zároveň od založení Společnosti:

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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (dále „JTRE“), je společnost se sídlem 1061 Nikósie, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Kyperská republika, Registrační číslo: HE 217553. Společník je společně ovládán těmito osobami s následujícími podíly: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).

Organizační struktura:

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

2. Východiska pro sestavení účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2021, která je veřejně publikována.

(b) Změny v účetních pravidlech

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2021 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2020:

- 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 u variabilně úročených pohledávek (zápůjčky poskytnuté společností ve skupině) vychází z referenční sazby 12M LIBOR. Společnost v roce 2022 přistoupí ke změně úročení pohledávek, a to z variabilní sazby na fixní, která bude vycházet z fixní sazby dluhopisu a marži, která bude pokrývat náklady související s emisí dluhopisu.

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 (1. 1. 2021) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2021:

1. V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.

2. V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. 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 očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
3. 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 posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
4. V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
5. 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 prvouživatelé 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.
6. 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.
7. V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společností s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Společnost nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na její účetní závěrku.
8. V červenci 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. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
9. V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
10. V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
11. V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku

při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.

12. V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, ačkoliv v důsledku novelizace bude nutné kalkulovat odloženou daň z dopadu leasingových smluv a v příloze ji prezentovat samostatně pro aktivum – právo k užívání – a závazek z leasingu.

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:

13. IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
14. 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)
15. Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IFRS Practice Statement 2: *Zveřejnění účetních pravidel* (vydaná v únoru 2021 s účinností 1. 1. 2023) - do data sestavení účetní závěrky bylo přijato Evropskou komisí
16. Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů* (vydaná v únoru 2021 s účinností 1. 1. 2023) - do data sestavení účetní závěrky bylo přijato Evropskou komisí
17. Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)

(c) Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

(d) Sezónnost

Činnost Společnosti není nijak ovlivněna sezónností.

(e) Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty

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

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

- Bod 5 – Poskytnuté úvěry
- Bod 8 – Vydané dluhopisy
- Bod 15 – Řízení finančních rizik

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

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

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

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

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

(f) Vykazování podle segmentů

Hlavní činnost Společnosti spočívá v investování finančních prostředků získaných z emise dluhopisů do úvěrů poskytnutých sesterským společnostem. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment a tím je celá Společnost. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

3. Významné účetní postupy

(a) Stanovení obchodního modelu pro finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

Posouzení splnění SPPI testu

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

(b) Peníze a peněžní ekvivalenty

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

(c) Nederivátová finanční aktiva

i. Klasifikace

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

ii. Prvotní zachycení

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

iii. Oceňování

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

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

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

iv. Odúčtování

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

v. Snížení hodnoty

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

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

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

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)

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

- Fáze 1 („Stage 1“) – Pokud nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování finančního nástroje, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za 12 měsíců (očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají událostí, které mohou nastat v průběhu 12 měsíců po datu účetní závěrky). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- Fáze 2 („Stage 2“) – Pokud dojde k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování, ale finanční nástroj není v selhání, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje (očekávané úvěrové ztráty, které jsou důsledkem všech možných událostí vyvolávajících ztrátu po dobu trvání finančního nástroje). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- Fáze 3 („Stage 3“) – V této fázi jsou zahrnuty finanční nástroje v selhání. Podobně jako u Fáze 2 je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na čistou účetní hodnotu finančního aktiva.

Ocenění očekávané úvěrové ztráty

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

- Pravděpodobnost selhání (PD) je odhad pravděpodobnosti selhání za dané časové období.
- Expozice v selhání (EAD) je odhad expozice k selhání k budoucímu datu, s ohledem na očekávané změny v expozici po dni účetní závěrky, včetně splátek jistiny a úroků, ať už sjednaných ve smlouvě, nebo jinak, očekávané čerpání úvěrových příslibů, a úrok naběhlý ze splátek po splatnosti.

- Ztráta v selhání (LGD) je ztráta vzniklá v případě, kdy dojde k selhání. Vychází z rozdílu mezi dlužnými smluvními peněžními toky a těmi, které věřitel očekává, že obdrží, včetně realizace příslušné zástavy.

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

Vykazování opravné položky pro úvěrové ztráty ve výkazu o finanční pozici

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

(d) Derivátové nástroje

Společnost uzavírá pro překlenutí měnového nesouladu měnové swapy, čímž eliminuje dopad měnového rizika. Pro účely zachycení však nejsou deriváty klasifikovány za zajišťovací. K rozvahovému dni jsou deriváty oceňovány reálnou hodnotu 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.
- Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

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

(f) Finanční výnosy a náklady

i. Finanční výnosy

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

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

ii. Finanční náklady

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

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

(g) Daň z příjmů

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

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

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

4. Peníze a přijaté úvěry

v tisících Kč

	K 30. červnu 2022	K 31. prosinci 2021
Běžné účty u bank	106 067	49 797
Kontokorentní úvěr	(109 318)	(49 368)
Celkem	(3 251)	429

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 11), Společnost vykazovala z důvodu pohybu reálných hodnot uzavřených swapů přebytek prostředků na vázaném (kolaterálním) účtu. V roce 2022 docházelo k čerpání kontokorentu v souvislosti s potřebou navýšit zajišťovací účet (kolaterál) pro deriváty. Nákladové úroky plynoucí z kontokorentního úvěru jsou součástí úrokových nákladů popsaných v bodě 14.

5. Poskytnuté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2022	K 31. prosinci 2021
Finanční aktiva		
Poskytnuté financování společnostem ve skupině	2 920 954	2 890 809
<i>Opravná položka (očekávané úvěrové ztráty)</i>	(25 324)	(25 063)
Celkem	2 895 630	2 865 746

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

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

Společnost měla zájem navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London, a proto další prostředky získané emisí dluhopisů (viz bod 8) dále použila na přistoupení k syndikované smlouvě. V roce 2020 bylo takto poskytnuto dalších 1000 tis. GBP, v roce 2021 a 2022 nedošlo k žádnému navýšení.

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

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

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

S přihlédnutím k požadavku seniorních věřitelů nabylo dne 17. července 2020 účinnosti přistoupení k dluhu, jímž původní dlužníci své závazky vůči Společnosti převedli na nové dlužníky, společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, 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 Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 („Triptych Residential“). Zároveň se tyto úvěry staly juniorními. Úvěry společnosti TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD budou splácené na základě smluv Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE OFFICES LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD a Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE LONDON LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD uzavřených dne 5. června 2020. Splatnost kompenzace bude odložená na dobu po splatnosti seniorních úvěrů.

Podrobné informace o poskytnutých úvěrech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 30. červnu 2022

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 113 954	151 389	2024	7,688	7,688
TRIPTYCH OFFICES	611 797	43 813	2024	7,688	7,688
Celkem	2 725 751	195 202	-	-	-

K 31. prosinci 2021

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 169 315	72 650	2024	7,688	7,688
TRIPTYCH OFFICES	627 818	21 026	2024	7,688	7,688
Celkem	2 797 133	93 676	-	-	-

V průběhu roku 2022 nedošlo ke splacení úvěrů, snížení nominální hodnoty jistiny ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2021 je způsoben pohybem kurzu GPB/CZK.

Informace o reálné hodnotě

v tisících Kč

	K 30. červnu 2022		K 31. prosinci 2021	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 245 703	2 245 703	2 222 528	2 222 528
TRIPTYCH OFFICES	649 927	649 927	643 218	643 218
Celkem	2 895 630	2 895 630	2 865 746	2 865 746

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou poskytnuté úvěry k 30. červnu 2022 (i k 31. prosinci 2021) zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty, neboť nejde o finanční aktiva s kótovanou tržní hodnotou a reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích modelů (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty). Protože Společnost oceňuje nederivátová aktiva zůstatkovou hodnotou, o reálné hodnotě a jejich změnách neúčtuje.

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

Informace o opravných položkách

Následující tabulka uvádí celkovou výši opravných položek vyjadřující očekávané úvěrové ztráty jednotlivých finančních aktiv. Blíže je pak rozvedeno v bodu 15 – Řízení finančních rizik.

v tisících Kč

	K 30. červnu 2022		K 31. prosinci 2021	
	Opravná položka	Netto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota
TRIPTYCH RESIDENTIAL	(19 640)	2 245 703	(19 438)	2 222 528
TRIPTYCH OFFICES	(5 684)	649 927	(5 625)	643 218
Celkem	(25 324)	2 895 630	(25 063)	2 865 746

6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

v tisících Kč

	K 30. červnu 2022	K 31. prosinci 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-
Náklady příštích období	1 251	1 208
Celkem	1 251	1 208

K 30. červnu 2022 (a též k 31. prosinci 2020) byly ve lhůtě splatnosti všechny pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva. Náklady příštích období představují především časové rozlišení administrativních režijních nákladů s vydanými dluhopisy, jež nejsou součástí efektivní úrokové sazby

O úvěrových rizicích a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným pohledávkám pojednává bod 15 – Řízení finančních rizik.

7. Vlastní kapitál

K 30. červnu 2022 i k 31. prosinci 2021 je schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál tvořen peněžitým vkladem ve výši 10 tis. Kč.

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

Společnost za první pololetí roku 2022 dosáhla zisku ve výši 9 745 tis. Kč.

8. Vydané dluhopisy*v tisících Kč*

	K 30. červnu 2022	K 31. prosinci 2021
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 850 535	2 763 206
Celkem	2 850 535	2 763 206

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě

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

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

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

Splatnost dluhopisů je 20. prosince 2024.

Dluhopisy nejsou zaručené.

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

Dluhopisy jsou ve svém ocenění poníženy o transakční náklady ve výši 59 799 tis. Kč vynaložené v souvislosti s emisí. Tyto náklady se stávají součástí úrokových nákladů po dobu existence dluhopisů prostřednictvím efektivní úrokové sazby. Naběhlý úrokový náklad zahrnutý v ocenění dluhopisů k 30. červnu 2022 činí 492 758 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 v hodnotě dluhopisů činil 405 429 tis. Kč).

Informace o reálné hodnotě

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2022		K 31. prosinci 2021	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	2 850 535	2 697 633	2 763 206	2 747 250
Celkem	2 850 535	2 697 633	2 763 206	2 747 250

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou vydané dluhopisy k 30. červnu 2022 zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty, neboť jsou obchodovány na burze a mají kótovanou tržní hodnotu (k 31. prosinci 2021 byla též uvážena úroveň 1 hierarchie reálné hodnoty). Více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty.

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

Hierarchie reálné hodnoty pro finanční nástroje vedené v reálné hodnotě je uvedena v bodě 11 – Pohledávky a závazky z derivátových operací.

9. Přijaté úvěry

Podrobné informace o poskytnutých úvěrech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 30. červnu 2022	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
<i>v tisících Kč</i>					
J&T REAL ESTATE PRIVATE EQUITY B.V.	975	15	2025	5,00	5,00
Celkem	975	15	-	-	-

Společnost k 10.3.2022 uzavřela smlouvu o úvěru se společností J&T Real Estate Private Equity B.V. se sídlem v Holandsku. Úvěr je čerpán v EUR měně, čerpané prostředky byly použity na úhradu zálohy splatné daně z příjmu.

10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2022	K 31. prosinci 2021
Závazky z obchodních vztahů	132	843
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	-	85
Celkem	132	928

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 30. červnu 2022 ani k 31. prosinci 2021 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 15 – Řízení finančních rizik.

11. Pohledávky a závazky z derivátových operací

v tisících Kč

	K 30. červnu 2022	K 31. prosinci 2021
Pohledávky z derivátových operací	1 355	-
Závazky z derivátových operací	(32 580)	(100 618)
Celkem	(31 225)	(100 618)

Společnost má pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP k 30. červnu 2022 uzavřeno dvanáct měnových swapů (k 31. prosinci 2021 dvanáct) se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání mezi 17. říjnem 2022 a 18. prosincem 2024. 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 15 – Řízení finančních rizik.

12. Daň z příjmů

Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost nevykazuje k 30. červnu 2022 odhad splatné daně z příjmů. K 31. prosinci 2021 nevykazovala splatnou daň.

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

<i>v tisících Kč</i>	Období Od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Splatná daň z příjmů (náklad)	-	(6 058)
Odložená daň z titulu přechodných rozdílů	(9)	(140)

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

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Zisk/ztráta před zdaněním za vykazované období	9 745	9 808
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	1 852	1 864
Nedaňové náklady (opravné položky IFRS 9)	-	-
Dopad daňové ztráty nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	-	-
Daňový náklad/výnos ve výsledku hospodaření	(1 852)	(1 864)
Efektivní daň	19%	19%

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

Odložená daň ve výkazu o finanční pozici

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2022		K 31. prosinci 2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu v ocenění emise dluhopisů	-	1 076	-	1 067
Odložená daň celkem	-	1 076	-	1 067

K 30. červnu 2022 i ve srovnatelném období vyplývá odložená daň z rozdílu účetního a daňového dopadu transakčních nákladů vynaložených při emisi dluhopisů.

13. Nakoupené služby

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Audit, účetnictví	449	392
Administrace	148	134
Nájemné a služby s nájmem související	23	23
Poplatky SCP a jiné	12	27
Ostatní	5	13
Nakoupené služby celkem	637	589

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2021 činila 194 tis. Kč. Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2022 ani v roce 2021 provedeny.

14. Zisk/ztráta z finančních transakcí

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Výnosové úroky	105 033	101 518
Úrokové náklady	(88 447)	(82 207)
Úroková marže	16 586	19 311
Kurzové zisky/ztráty	(74 435)	45 120
Vykázané znehodnocení poskytnutých půjček	901	-
Zisk/ztráta z přecenění derivátů	70 472	(52 690)
Ostatní finanční náklady	(1 331)	(1 344)
Celkem	(5 294)	(8 914)

Nákladové úroky se vztahují k vydaným dluhopisům (viz bod 8 – Vydané dluhopisy), ke kontokorentnímu úvěru a úrokům k úvěru (viz bod 9 – Přijaté úvěry). Výnosové úroky pak plynou z poskytnutého financování (viz bod 5 – Poskytnuté úvěry) a úroků z běžných bankovních účtů. Přecenění derivátu je blíže popsáno v bodě 11 – Pohledávky a závazky z derivátových operací. Ostatní finanční náklady zahrnují náklady spojené s přípravou vydání dluhopisů, obsluhou a administrací dluhopisů, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz bod 8 – Vydané dluhopisy), a dále náklady (poplatky) za platební styk.

15. Řízení finančních rizik

V průběhu roku 2022 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 rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

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

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

K 30. červnu 2022

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	1,7 %	51 %	2 265 344	19 640	BBB
TRIPTYCH OFFICES	1,7 %	51 %	655 610	5 684	BBB

K 31. prosinci 2021

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	1,7 %	51 %	2 241 965	19 438	BBB
TRIPTYCH OFFICES	1,7 %	51 %	648 844	5 625	BBB

K 30. červnu 2022 ani k 31. prosinci 2021 neměla Společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

Společnost též posuzuje citlivost na změnu kreditního rizika dlužníka. Změní-li se jeho bonita, pravděpodobnost ztráty se též změní. Pokud se pravděpodobnost selhání zvýší o 10 % (tj. z 1,7 % na 1,87 %), ECL by se zvýšila o 2 532 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10 % (tj. z 1,7 % na 0,53 %), ECL by klesla o 2 532 tis. Kč.

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

Úvěrové riziko podle typu protistrany

K 30. červnu 2022

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	106 067	106 067
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 895 630	1 355	2 896 985
Celkem	2 895 630	107 422	3 003 052

K 31. prosinci 2021

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	49 797	49 797
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 865 746	-	2 865 746
Celkem	2 865 746	49 797	2 915 543

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2022

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	106 067	-	-	106 067
Pohledávky z derivátů	1 355	-	-	1 355
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	-	2 895 630	-	2 895 630
Celkem	107 422	2 895 630	-	3 003 052

K 31. prosinci 2021

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	49 797	-	-	49 797
Pohledávky z derivátových operací	-	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	-	2 865 746	-	2 865 746
Celkem	49 797	2 865 746	-	2 915 543

(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 splácení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat.

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

K 30. červnu 2022

v tisících Kč

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let
Aktiva						
Peníze	106 067	106 067	106 067	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	1 355	1 355 ⁽¹⁾	-	-	1 355 ⁽¹⁾	-
Poskytnuté úvěry	2 895 630	3 488 558	-	-	3 488 558	-
Celkem finanční aktiva	3 003 052	3 595 980	106 067	-	3 489 913	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	2 850 535	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	109 318	109 318	-	109 318	-	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 597	1 597	1 597	-	-	-
Závazky z derivátových operací	32 580	32 580 ⁽¹⁾	-	26 479	6 101 ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	2 994 030	3 473 495	1 597	135 797	3 336 101	-

(1) Zveřejněné finanční deriváty ve výše uvedené tabulce představují reálnou hodnotu derivátů. Částky však mohou být vyrovnány buď v hrubé, nebo v čisté výši. Následující tabulka ukazuje odpovídající sesouhlasení těchto částek s jejich účetními hodnotami, přičemž pro účely přepočtu GBP je uvažován denní kurs GBP/CZK k 30. červnu 2022 :

K 30. červnu 2022

v tisících Kč

	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
<i>Měnové swapy GBP/CZK:</i>				
Příjmy	2 304 384	523 000	836 035	945 349
Výdaje	(2 259 578)	(532 046)	(839 530)	(888 002)
Čistá výše peněžních toků	44 806	(9 046)	(3 495)	57 347
Účetní hodnota	(31 224)	(9 509)	(16 970)	(4 745)

K 31. prosinci 2021

v tisících Kč

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let
Aktiva						
Peníze	49 797	49 797	49 797	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	-	-(1)	-	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	2 865 746	3 579 916	-	-	3 579 916	-
Celkem finanční aktiva	2 915 543	3 629 713	49 797	-	3 579 916	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	2 763 206	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	49 368	49 368	-	49 368	-	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	843	843	843	-	-	-
Závazky z derivátových operací	100 618	100 618	-	98 700	1 918 ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	2 914 035	3 480 829	843	148 068	3 331 918	-

(1) Zveřejněné finanční deriváty ve výše uvedené tabulce představují reálnou hodnotu derivátů. Částky však mohou být vyrovnány buď v hrubé, nebo v čisté výši. Následující tabulka ukazuje odpovídající sesouhlasení těchto částek s jejich účetními hodnotami, přičemž pro účely přepočtu GBP je uvažován denní kurs GBP/CZK k 30. prosinci 2021 :

K 31. prosinci 2021

v tisících Kč

	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
<i>Měnové swapy GBP/CZK:</i>				
Příjmy	2 304 384	-	2 221 378	83 006
Výdaje	(2 359 475)	-	(2 280 241)	(79 234)
Čistá výše peněžních toků	(55 091)	-	(58 863)	3 772
Účetní hodnota (celkem pohledávky i závazky)	(100 618)	-	(98 700)	(1 918)

(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 30. červnu 2022 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 19 149 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzový zisk).

(d) Úrokové riziko

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

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

K 30. červnu 2022

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	106 067	-	-	106 067
Pohledávky z derivátových operací	1 355	1 355	-	1 355
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 895 630	-	2 895 630
Finanční aktiva	107 422	2 896 985	-	3 003 052
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	2 850 535	-	2 850 535
Kontokorentní úvěr	109 318	-	-	109 318
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 597	-	-	1 597
Měnové swapy	26 479	6 101	-	32 580
Finanční závazky	137 394	2 856 636	-	2 994 030

K 31. prosinci 2021

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	49 797	-	-	49 797
Pohledávky z derivátových operací	-	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 865 746	-	2 865 746
Finanční aktiva	49 797	2 865 746	-	2 915 543
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	2 763 206	-	2 763 206
Kontokorentní úvěr	49 368	-	-	49 368
Závazky z obchodních vztahů	843	-	-	843
Měnové swapy	98 700	1 918	-	100 618
Finanční závazky	148 911	2 765 124	-	2 913 035

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 103 687 tis. Kč, resp. 15 653 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 76 654 tis. Kč, resp. 15 055 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.

16. Spřízněné osoby

(a) Osoba ovládající

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

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

(b) Zůstatky se spřízněnými osobami:

k 30. červnu 2022:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 920 954	-
Vykázané znehodnocení	(25 324)	-
Celkem	2 895 630	-

k 31. prosinci 2021:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 890 809	-
Vykázané znehodnocení	(25 063)	-
Celkem	2 865 746	-

(c) Transakce se spřízněnými osobami:

v tisících Kč

	Výnosy od 1.1.2021 do 30.6.2021	Výnosy od 1.1.2021 do 30.6.2021
Úroky	105 033	101 518
Celkem	105 033	101 518

Transakce s klíčovými členy vedení

Jednatelé společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění v roce 2022 ani ve srovnatelném období. Současně byli tito členové zaměstnanci jiných společností v rámci Skupiny JTRE.

17. 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.

18. 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 partneři.

Vzhledem na protipandemická opatření, která byla v průběhu roku ve Velké Británii, došlo k posunu časového harmonogramu výstavby projektu Triptych Bankside v Londýně. Avšak vzhledem k aktuální situaci v zemi a vysokému % vakcinovaných dvěma dávkami, Společnost nepředpokládá další posun v časovém harmonogramu projektu. Zájem ze strany klientů v průběhu roku 2021 vzrostl, o čemž svědčí i prodej 11 nových apartmánů. Realitní trh se vyhnul potížím, se kterými od nástupu pandemie zápasila mnohá odvětví hospodářství. Poptávka po nemovitostech podpořila daňové úlevy, jakož i vysoká poptávka po větších nemovitostech mimo měst v důsledku omezování volného pohybu a rozšíření práce z domova. Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku.

V důsledku invaze ruských vojenských sil na Ukrajinu v únoru 2022 vypukl válečný konflikt mezi těmito zeměmi, který stále probíhá. Rada západních zemí včetně Velké Británie uvalila na Rusko ekonomické sankce. Na základě dostupných informací a aktuálního vývoje Společnost neustále analyzuje situaci a posuzuje její přímý dopad na Společnost, ale vzhledem k tomu, že hlavní klientelou tohoto projektu jsou občané Asijských států, vedení Společnosti dospělo k závěru, že válečný konflikt v současnosti nemá významný vliv na účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2022 a ani na předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti. Společnost bude sledovat další vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovat vhodná protioopatření. Další vývoj a intenzitu současného dění nelze v tuto chvíli předvídat.

Česká republika patří ke krajinám s nejvyšší mírou inflace v Evropské unii, vyšší je pouze v pobaltských státech. Po Česku dosahuje nejvyšší inflaci Polsko, a to 15,6 procenta. Slovensko má inflaci na úrovni 12,5 procenta. Vysoká míra inflace v ČR odráží zejména prolínání vysokých cen energií a dalších nákladů do cen a také očekávání silné poptávky po otevření ekonomiky po lockdownech.

Letní prognóza České národní banky očekává, že inflace během podzimních měsíců vyšplhá k 20 procentní hranici, nad kterou se zastaví. Následně začne v důsledku snížení kupní síly domácností a přísné měnové politiky klesat. Zda se prognózy naplní, závisí na faktorech, které je aktuálně těžké odhadnout, jako je cena ropy a zemního plynu. Záleží především na tom, jak dlouho bude pokračovat válka na Ukrajině.

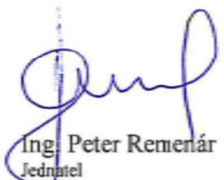

V souvislosti s novelizací mezinárodních standardů účetního výkaznictví uvedenou v bodě 2 b) této přílohy účetní závěrky Společnost v roce 2022 přistoupí ke změně úročení pohledávek (poskytnutých úvěrů uvedených v bodě 5), a to z variabilní sazby na fixní, která bude vycházet z fixní sazby dluhopisu a marži, která bude pokrývat náklady související s emisí dluhopisu.

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem byla mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Společnosti v červenci a říjnu 2022 končí splatnosti tří měnových swapů uzavřených se společností J&T BANKA, a.s. Jelikož jsou uzavřeny tyto deriváty pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP splatného v roce 2024, plánuje Společnost prodloužit splatnost těchto swapů, případně uzavřít místo nich nové.

19. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti ke zveřejnění dne 19. září 2022.

<p>Datum:</p> <p>19. 9. 2022</p>	<p>Podpis statutárního orgánu</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"><div style="text-align: center;"><p>Ing. Peter Remenár Jednatel</p></div><div style="text-align: center;"><p>Ing. Pavel Pelikán Jednatel</p></div></div>
-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------