



JTRE Financing, s.r.o.

Dlhopisy JTREF 2025

**Dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom
zabezpečené ručiteľským vyhlásením J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 60 000 000 EUR splatné v roku 2025**

ISIN SK4120014416

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 60 000 000 EUR (slovom šesťdesiat miliónov eur), splatné v roku 2025 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR (slovom tisíc eur). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 31. októbra 2018.

Výnosy z Dlhopisov sú určené rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisov a ich nižším emisným kurzom, ktorý je ku Dňu vydania vo výške 71,07% menovitej hodnoty Dlhopisov, a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise ako je uvedené ďalej v tomto Prospekte. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 31. októbra 2025. Platby z Dlhopisov budú vykonávané vždy v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 5.4 „*Popis a podmienky Dlhopisov*“ a 5.6 „*Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike*“ nižšie.

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením ručiteľa, ktorým je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu pod číslom HE217553 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov dlhopisov.

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 28. septembra 2018 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný podľa § 121 a nasl. zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) a príloh IV, V, VI, XXII a XXX Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a verejnej ponuky Dlhopisov v Slovenskej republike. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu, pokiaľ Emitent požiada o oznámenie o schválení prospektu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 5.5 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Informácie uvedené v tomto Prospekte sú aktuálne iba k dňu jeho vyhotovenia. Poskytnutie tohto Prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené zostávajú aktuálne v tento neskorší deň a investori musia pre účely rozhodnutia investovať do Dlhopisov zvážiť všetky ďalšie informácie, ktoré Emitent uverejnil po vyhotovení tohto Prospektu (vrátane prípadného dodatku k Prospektu, ak vznikne povinnosť pripraviť a zverejniť ho) a iné verejne dostupné informácie. Emitent vo vzťahu k Dlhopisom neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte.

S investovaním do Dlhopisov sú spojené určité riziká. Potenciálni investori by si mali prečítať celý Prospekt vrátane časti 2 „*Rizikové faktory*“.

Hlavný manažér

J & T BANKA, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn	1
2. Rizikové faktory	16
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	16
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine	19
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	25
3. Údaje o Emitentovi	29
3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	29
3.2 Zákonní audítori	29
3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta	29
3.4 Rizikové faktory	30
3.5 Informácie o Emitentovi	30
3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti	31
3.7 Organizačná štruktúra	32
3.8 Informácie o trende	32
3.9 Prognózy a odhady zisku	32
3.10 Riadiace a dozorné orgány Emitenta	32
3.11 Hlavný spoločník	34
3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	34
3.13 Významné zmluvy	36
3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov	36
3.15 Dokumenty k nahliadnutiu	36
3.16 Upozornenia	36
4. Údaje o Ručiteľovi	38
4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	38
4.2 Zákonní audítori	38
4.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa	38
4.4 Rizikové faktory	40
4.5 Informácie o Ručiteľovi	40
4.6 Prehľad podnikateľskej činnosti	43
4.7 Organizačná štruktúra	46
4.8 Informácie o trende	48
4.9 Prognózy a odhady zisku	48
4.10 Riadiace a dozorné orgány	48
4.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti	49
4.12 Hlavní akcionári	49
4.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa	49
4.14 Významné zmluvy	54
4.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov	54
4.16 Opis Ručiteľského vyhlásenia	54
4.17 Dokumenty k nahliadnutiu	55
4.18 Upozornenia	56
5. Údaje o cenných papieroch	57
5.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	57
5.2 Rizikové faktory	57
5.3 Základné informácie	57
5.4 Popis a podmienky Dlhopisov	58
5.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov	77
5.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike	78
5.7 Podmienky ponuky	79
5.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	80
5.9 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	81

5.10	Dodatočné informácie	82
6.	Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek	83
7.	Prílohy	86
7.1	Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za obdobie od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018 vypracovaná podľa štandardov SAS (Príloha 1).....	F-1
7.2	Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 2).....	F-22
7.3	Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 3).....	F-120
7.4	Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 4).....	F-159
7.5	Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (Príloha 5).....	F-202

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn spĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES (ďalej len **Smernica o prospekte**) a Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), vrátane požiadaviek na obsah uvedených v Prílohe XXII Nariadenia o prospekte. Tieto požiadavky sa vzťahujú na Dlhopisy s nominálnou hodnotou nižšou ako 100 000 EUR (alebo jej ekvivalent v inej mene) a nižšie uvedený súhrn je určený potenciálnym investorom do týchto Dlhopisov. Súhrn pozostáva z povinne zverejňovaných informácií, tzv. „prvkov“. Tieto prvky sú číslované v oddieloch A – E (t.j. A1 – E7). Tento súhrn obsahuje všetky prvky, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta. Nakoľko niektoré prvky sa podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta nevyžadujú, postupnosť číslovania uvedených prvkov nemusí byť kontinuálna (t.j. v číselnom poradí jednotlivých prvkov môžu byť medzery). Aj keď určitý prvok musí byť podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta do súhrnu zahrnutý, je možné, že ohľadom takého prvku neexistujú žiadne relevantné informácie. V takomto prípade je v súhrne uvedený stručný popis príslušného prvku s poznámkou „Nepoužije sa“.

Oddiel A – Úvod a upozornenia

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
A.1	Upozornenia.	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by byť chápaný ako úvod Prospektu. V tomto súhrne sú uvedené základné informácie o Emitentovi a Dlhopisoch, ktoré sú obsiahnuté na iných miestach Prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži tento Prospekt ako celok, t.j. potenciálni investori by si pred prijatím konkrétneho investičného rozhodnutia mali pozorne prečítať celý Prospekt, vrátane finančných údajov a príslušných poznámok. Obzvlášť potrebné je starostlivo zvážiť všetky rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.</p> <p>Ak sa na súde vznesie nárok na základe informácií obsiahnutých v Prospekte, žalujúcemu investorovi sa môže podľa vnútroštátnych právnych predpisov členských štátov uložiť povinnosť znášať náklady spojené s prekladom Prospektu pred začatím súdneho konania.</p> <p>Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré súhrn vrátane jeho prekladu predložili, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu alebo neobsahuje v spojení s inými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní sa investovať do Dlhopisov.</p> <p>Zodpovednou osobou je Emitent, v mene ktorého pre účely Prospektu koná konateľ Ing. Pavel Pelikán.</p>
A.2	Úvod	<p>Emitent súhlasí s použitím tohto Prospektu na následný ďalší predaj Dlhopisov alebo konečné umiestnenie Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov.</p> <p>Súhlas s použitím Prospektu Emitent udeľuje pre účely následného ďalšieho predaja alebo konečného umiestnenie Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov na obdobie odo dňa vydania Dlhopisov do uplynutia 12 mesiacov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie NBS o schválení Prospektu.</p> <p>So súhlasom Emitenta nie sú spojené žiadne ďalšie podmienky, ktoré sú relevantné pre používanie Prospektu.</p> <p>OZNAM INVESTOROM:</p> <p>Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	<p>uskutočnenia ponuky.</p> <p>Každý finančný sprostredkovateľ, ktorý Prospekt používa, musí na svojej webovej lokalite uviesť, že Prospekt používa v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami, ktoré sú s ním spojené.</p>

Oddiel B – Emitent

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
B.1	<p>Obchodný názov Emitenta.</p> <p>JTRE Financing, s.r.o. IČO: 51 675 579 LEI: 097900BIG40000162252</p>
B.2	<p>Domicil a právna forma Emitenta, právne predpisy, podľa ktorých Emitent vykonáva činnosť[...]</p> <p>Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným Domicil a krajina založenia: Slovenská republika Emitent bol založený a existuje podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).</p>
B.4b	<p>Opis všetkých známych trendov [...]</p> <p>Nepoužije sa. Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.</p>
B.5	<p>Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine.</p> <p>Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, Nikózia 1061, Cyperská republika (Ručiteľ). Ručiteľ priamo vlastní 100% obchodný podiel Emitenta. Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ na základe vlastníctva 100% podielu na základnom imaní a 100% hlasovacích práv. Ručiteľ ovláda skupinu spoločností, do ktorej patrí Emitent a sám je spoločne ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%), Michal Borguľa (16,2%). Ručiteľ a ním ovládané spoločnosti vrátane Emitenta sa ďalej označujú spoločne aj ako Skupina.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	<p>Organizačná štruktúra Skupiny k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je nasledovná:</p>	
B.9	<p>Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho</p>	<p>Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.</p>

*Údaje uvedené v percentách vyjadrujú jednotlivé podiely na hlasovacích právach a na základnom imaní.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie																																																							
	číselný údaj.																																																							
B.10	Opis povahy všetkých výhrad v audítorskej správe o historických finančných informáciách.	Individuálnu účtovnú závierku za obdobie od vzniku Emitenta do 31. augusta 2018 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) overila spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov pod č. 96. Správa audítora neobsahuje žiadne výhrady.																																																						
B.12	<p>Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnanie súvahových údajov nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.</p> <p>Emitent vznikol zápisom do obchodného registra 8. mája 2018 a pre účely tohto Prospektu zostavil individuálnu účtovnú závierku za obdobie od svojho vzniku do 31. augusta 2018 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) a uvádza vybrané údaje z tejto závierky:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Súvaha</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">31. augusta 2018</td> </tr> <tr> <td><i>(audítované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SPOLU MAJETOK</td> <td style="text-align: right;">4 913</td> </tr> <tr> <td>Neobežný majetok</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Obežný majetok</td> <td style="text-align: right;">4 913</td> </tr> <tr> <td>Zásoby</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Dlhodobé pohľadávky</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé pohľadávky</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Finančný majetok</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Peniaze a účty v bankách</td> <td style="text-align: right;">4 913</td> </tr> <tr> <td>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</td> <td style="text-align: right;">4 913</td> </tr> <tr> <td>Vlastné imanie</td> <td style="text-align: right;">-3 442</td> </tr> <tr> <td>Základné imanie</td> <td style="text-align: right;">5000</td> </tr> <tr> <td>Pohľadávky za upísané vlastné imanie</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Kapitálové fondy</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Fondy zo zisku</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Oceňovacie rozdiely</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</td> <td style="text-align: right;">- 8 442</td> </tr> <tr> <td>Závazky</td> <td style="text-align: right;">8 355</td> </tr> <tr> <td>Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Dlhodobé rezervy</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Dlhodobé bankové úvery</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé záväzky</td> <td style="text-align: right;">8 355</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé rezervy</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Bežné bankové úvery</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé finančné výpomoci</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table> <p><i>Zdroj: Účtovníctvo Emitenta</i></p>		Súvaha	31. augusta 2018	<i>(audítované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>		SPOLU MAJETOK	4 913	Neobežný majetok	0	Obežný majetok	4 913	Zásoby	0	Dlhodobé pohľadávky	0	Krátkodobé pohľadávky	0	Finančný majetok	0	Peniaze a účty v bankách	4 913	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	4 913	Vlastné imanie	-3 442	Základné imanie	5000	Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	Kapitálové fondy	0	Fondy zo zisku	0	Oceňovacie rozdiely	0	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 8 442	Závazky	8 355	Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0	Dlhodobé rezervy	0	Dlhodobé bankové úvery	0	Krátkodobé záväzky	8 355	Krátkodobé rezervy	0	Bežné bankové úvery	0	Krátkodobé finančné výpomoci	0
Súvaha	31. augusta 2018																																																							
<i>(audítované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>																																																								
SPOLU MAJETOK	4 913																																																							
Neobežný majetok	0																																																							
Obežný majetok	4 913																																																							
Zásoby	0																																																							
Dlhodobé pohľadávky	0																																																							
Krátkodobé pohľadávky	0																																																							
Finančný majetok	0																																																							
Peniaze a účty v bankách	4 913																																																							
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	4 913																																																							
Vlastné imanie	-3 442																																																							
Základné imanie	5000																																																							
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0																																																							
Kapitálové fondy	0																																																							
Fondy zo zisku	0																																																							
Oceňovacie rozdiely	0																																																							
Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0																																																							
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 8 442																																																							
Závazky	8 355																																																							
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0																																																							
Dlhodobé rezervy	0																																																							
Dlhodobé bankové úvery	0																																																							
Krátkodobé záväzky	8 355																																																							
Krátkodobé rezervy	0																																																							
Bežné bankové úvery	0																																																							
Krátkodobé finančné výpomoci	0																																																							

Prvok	Požiadavka na zverejnenie																																														
	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Výkaz ziskov a strát</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;"><i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i></td> </tr> <tr> <td style="width: 60%;">Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Náklady na hospodársku činnosť spolu</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8 178</td> </tr> <tr> <td>Služby</td> <td></td> <td style="text-align: right;">8 178</td> </tr> <tr> <td>Ostatné náklady na hospodársku činnosť</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 8 178</td> </tr> <tr> <td>Pridaná hodnota</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 8 178</td> </tr> <tr> <td>Výnosy z finančnej činnosti</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Náklady na finančnú činnosť</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-264</td> </tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td> </tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 8 442</td> </tr> <tr> <td>Daň z príjmov</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">- 8 442</td> </tr> </table> <p><i>Zdroj: Účtovníctvo Emitenta</i></p> <p>Vyhlásenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.</p> <p>Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho vzniku nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene vyhládok alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii alebo vyhládkach Emitenta.</p>		Výkaz ziskov a strát			<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>			Výnosy z hospodárskej činnosti spolu		0	Náklady na hospodársku činnosť spolu		8 178	Služby		8 178	Ostatné náklady na hospodársku činnosť		0	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti		- 8 178	Pridaná hodnota		- 8 178	Výnosy z finančnej činnosti		0	Náklady na finančnú činnosť		-264	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti		0	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením		- 8 442	Daň z príjmov		0	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom		0	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení		- 8 442
Výkaz ziskov a strát																																															
<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>																																															
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu		0																																													
Náklady na hospodársku činnosť spolu		8 178																																													
Služby		8 178																																													
Ostatné náklady na hospodársku činnosť		0																																													
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti		- 8 178																																													
Pridaná hodnota		- 8 178																																													
Výnosy z finančnej činnosti		0																																													
Náklady na finančnú činnosť		-264																																													
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti		0																																													
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením		- 8 442																																													
Daň z príjmov		0																																													
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom		0																																													
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení		- 8 442																																													
B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta	Žiadne také udalosti. Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne významné záväzky.																																													
B.14	Závislosť Emitenta od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku B.5).	<p>Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti, ktorou je Ručiteľ, čo vyplýva z vlastníctva stopercentného obchodného podielu a stopercentných hlasovacích práv v Emitentovi. Skupina ako aj ich ovládajúce osoby sú bližšie opísané v prvku B.5 a B.16.</p> <p>Emitent bol zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov subjektom zo Skupiny. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou daného člena Skupiny splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta na danom členovi Skupiny a jeho hospodárskych výsledkoch.</p> <p>Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent neposkytol žiadne pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje, ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.</p>																																													
B.15	Opis hlavných činností Emitenta.	Hlavnou činnosťou Emitenta bude vydanie Dlhopisov a poskytnutie získaných finančných prostriedkov formou pôžičky alebo úveru ostatným spoločnostiam v Skupine. Okrem tohto Emitent nevykonáva a neplánuje vykonávať žiadne ďalšie činnosti.																																													
B.16	Uveďte, či je Emitent priamo alebo nepriamo	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100% obchodného podielu a 100% hlasovacích práv v Emitentovi je Ručiteľ.																																													

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania.	Ručiteľ ovláda Skupinu a sám je ovládaný a vlastnený týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%). Vzťah ovládania Ručiteľa uvedenými osobami je založený na základe vlastníctva príslušného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.
B.17	Úverové ratingy [...]	Nepoužije sa. Ani Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.
B.18	Povaha a rozsah záruky	Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému majiteľovi dlhopisov (ďalej len Majiteľ dlhopisov) podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta.
B.19	Informácie o Ručiteľovi	
B.19 /B.1	Obchodný názov Ručiteľa	Obchodné meno: J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED Identifikačné číslo: HE217553
B.19 /B.2	Domicil a právna forma Ručiteľa, právne predpisy, podľa ktorých Ručiteľ vykonáva činnosť, a krajina založenia.	Sídlo: Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, 1061 Nikózia, Cyperská republika Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>) Domicil a krajina založenia: Cyperská republika Ručiteľ bol založený, existuje a vykonáva svoju činnosť podľa práva Cyperskej republiky. Jeho činnosť zahŕňa najmä nadobúdanie vlastníckych podielov, investícií a aktív, financovanie spoločností a činnosť obchodného poradcu.
B.19 /B.4b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Ručiteľa a odvetvia, v ktorých pôsobí.	Nepoužije sa. Ručiteľovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Ručiteľa minimálne počas bežného finančného roka.
B.19 /B.5	Opis skupiny a postavenie Ručiteľa v skupine.	Organizačná štruktúra Skupiny je uvedená v prvku B.5 vyššie.
B.19 /B.9	Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.	Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.
B.19 /B.10	Výhrady v audítorskej správe.	Auditovanú konsolidovanú ako aj individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 14, 1087, Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri auditorov s licenčným číslom certifikátu E194/095. Auditovanú individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPSA, CHARTERED

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
	ACCOUNTANTS, 15 Themistokli Dervi Street, 1st floor, P.O. Box 27040, 1641 Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri auditorov s licenčným číslom certifikátu E132/A/2013. V správach auditorov k uvedeným závierkam neboli uvedené žiadne výhrady.				
B.19 /B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Ručiteľovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.				
<p>Nasledovné vybrané údaje pochádzajú z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017, auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 a auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016, vždy podľa štandardov IFRS.</p> <p>Za rok končiaci 31. decembra 2016 Ručiteľ ešte nemal povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku za Skupinu. Z tohto dôvodu sa uvádzajú iba údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 a z dôvodu porovnateľnosti tiež z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017.</p>					
Výkaz finančnej pozície					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
Majetok					
Nehmotný majetok	91	20	-	-	-
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	12 854	14 450	-	-	-
Investičný majetok	231 681	98 259	-	-	-
Investície do spoločných podnikov	3 198	13 968	48 268	72 517	70 015
Pohľadávky z obchodného styku	1 691	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	140 711	39 474	-	-	-
Ostatné aktíva	221	-	-	-	-
Odložené daňové pohľadávky	5 956	3 633	-	-	-
Dlhodobý majetok celkom	396 403	169 804	48 268	72 517	70 015
Zásoby	63 170	19 646	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	5 304	6 315	142	2	2
Pôžičky a zálohové platby	12 427	165 347	-	-	-
Finančné aktíva určené na predaj	1 205	4	-	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	10 159	3 144	15	8	8
Ostatné finančné aktíva	2 954	170	-	-	-
Ostatná aktíva	2 413	1 817	-	-	-
Splatná daň z príjmu	131	25	-	-	-
Skupiny na vyradenie držané na predaj	-	-	-	-	-
Obežný majetok celkom	97 763	196 468	157	10	10
Majetok celkom	494 166	366 272	48 425	72 527	70 025

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
Vlastné imanie a záväzky					
Základné imanie	12	12	2	2	2
Emisné ážio	139 151	139 151	139 151	139 151	-
Kapitálové rezervy	820	168	10	10	-
Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	-59 633	-70 906	-100 708	-69 314	-65 203
Nekontrolovateľné záujmy	-1	1 722	-	-	-
Vlastné imanie celkom	80 349	70 147	38 455	69 849	-65 201
Záväzky					
Bankové úvery a pôžičky - dlhodobá časť	155 174	116 206	3 287	2 655	2 441
Záväzky z obchodného styku	4 000	2 549	-	-	-
Rezervy	96	93	-	-	-
Ostatné finančné záväzky	668	277	-	-	-
Ostatné záväzky	62	16	-	-	-
Odložené daňová povinnosť	14 528	6 317	-	-	-
Dlhodobé záväzky celkom	174 528	125 458	3 287	2 655	2 441
Úvery a pôžičky - krátkodobá časť	203 942	138 304	5 735	-	24 750
Záväzky z obchodného styku	14 815	17 285	947	23	108 036
Zabezpečenie	-	14	-	-	-
Rezervy	2 095	82	-	-	-
Ostatné finančné záväzky	2 953	6 664	-	-	-
Ostatné záväzky	15 484	8 318	-	-	-
Záväzky spojené se skupinou na vyradenie držané na predaj	-	-	-	-	-
Krátkodobé záväzky celkom	239 289	170 667	6 682	23	132 785
Záväzky celkom	413 817	296 125	9 970	2 678	135 226
Vlastné imanie a záväzky celkom	494 166	366 272	48 425	72 527	70 025
<i>Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ'a</i>					
Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku					
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
<i>tis. EUR</i>	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
Prijmy z prenájmu investičného majetku	3 822	3 130	-	-	-
Prijmy z predaja zhodnoteného majetku	687	-	-	-	-
Ostatné výnosy	17 219	28 573	-	-	-
Celkové prevádzkové výnosy	21 728	31 703	-	-	-
Ostatné prevádzkové príjmy	507	809	-	-	-
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	16 039	-14 776	-	-	-
Kurzový zisk /(strata) z prevádzkovej činnosti, netto	-18	-21	-	-	-
Zisk/(strata) z predaja pozemkov, budov a zariadení a investičného majetku, netto	607	2	-	-	-
Celkové prevádzkové príjmy, netto	38 863	17 717	-	-	-
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	-631	-	-	-	-
Náklady na prevádzku nehnuteľností	-2 887	-1 791	-	-	-
Odpisy a amortizácie	-868	-704	-	-	-
Osobné náklady	-10 181	-8 591	-	-	-
Strata zo zníženia hodnoty	-13 649	343	-	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	-12 098	-23 961	-31 196	2 483	1 874
Celkové prevádzkové náklady	-40 314	-34 704	-31 196	2 483	1 874
Prevádzkový výsledok hospodárenia	-1 451	-16 987	-31 196	2 483	1 874
Úrokové výnosy	9 392	10 550	-	-	-
Úrokové náklady	-11 059	-17 996	-	-	-
Strata z finančných nástrojov	-10	-331	-	-	-
Kurzový zisk z finančnej činnosti, netto	141	97	-	-	-
Čisté finančné (náklady) / výnosy	-1 536	-7 680	-198	-6 595	-7 166
Podiel na zisku / (strate) zo spoločných podnikov	-435	696	-	-	-
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	17 342	15 253	-	-	-
Zisk z predaja štruktúrovaných subjektov a dcérskych spoločností	-1 708	1 155	-	-	-
Výsledok hospodárenia pred zdanením	12 212	-7 563	-31 393	-4 112	-5 292
Daň z príjmov	-1 013	3 149	-	-	-
Výsledok hospodárenia za obdobie po zdanení	11 199	-4 414	-31 393	-4 112	-5 292
Ostatné súčasti komplexného výsledku za účtovné obdobie (po zdanení)	59	-329	-	-	-
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	11 258	-4 743	-31 393	-4 112	-5 292
<i>Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ'a</i>					

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	<p>Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa od dátumu jeho naposledy uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.</p> <p>Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Ručiteľa.</p> <p>Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie.</p> <p>Hlavnú časť nákladov Ručiteľa tvoria úrokové náklady z pôžičiek. Celkový objem úrokových nákladov predstavoval k 30. júnu 2018 sumu približne 297 tis. EUR.</p> <p>Ručiteľ poskytol k 30. júnu 2018 záruky a ručenie spoločnostiam v Skupine v celkovej výške 16 000 tis. EUR. V súvislosti s akvizíciou pozemku v Londýne, Ručiteľ vystavil ručenie za financovanie v celkovej výške 269 400 tis. GBP.</p> <p>Dňa 5. februára 2018 uzatvorila Rustonka Development II s.r.o. zmluvu o pôžičke s Poštovou bankou, a.s. vo výške 43 060 tis. EUR a 3 000 tis. Kč splatnú do 31. januára 2021. Úvery sú zabezpečené prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Rustonka Development II s.r.o. a na majetok a budúce zisky spoločnosti.</p> <p>Dňa 19. februára 2018 uzatvorila spoločnosť Epoque, s.r.o. s bankou J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky zmluvu o pôžičke vo výške 4 800 tis. EUR splatnej do 30. septembra 2020. Úver je zabezpečený prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Epoque, s.r.o. a investičné nehnuteľnosti.</p> <p>Dňa 4. apríla 2018 uzatvorila spoločnosť Rustonka Development s.r.o. so spoločnosťou UniCredit Bank Česká republika a Slovensko, a.s. dohodu o úverovom mechanizme vo výške 70 000 tis. EUR splatnú do 31. decembra 2019 (deň konverzie) a 80 000 tis. EUR splatnú do 31. decembra 2024. Úvery sú zabezpečené prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Rustonka Development, s.r.o. a na majetok a budúce zisky spoločnosti.</p> <p>Dňa 20. apríla 2018 bola na Slovensku založená nová dcérska spoločnosť so súčasným názvom JTRE financing 2, s.r.o. Táto spoločnosť emitovala dlhopisy s celkovým objemom do 47 000 tis. EUR zabezpečené ručením materskej spoločnosti VEALIO LIMITED, pričom objem vydaných dlhopisov ku dňu vyhotovenia Prospektu je približne 34 750 tis. EUR.</p> <p>Stavebný bankový úver vo výške 36 010 tis. EUR so splatnosťou 28. februára 2018 bol nahradený investičným bankovým úverom so splatnosťou k 31. decembru 2022.</p> <p>Bankový úver vo výške 7 595 tis. EUR, splatný 31. júla 2018, bol splatený v plnej výške 31. mája 2018.</p> <p>Bankový úver vo výške 6 943 tis. EUR, splatný 30. júna 2018, bol splatený v plnej výške 11. mája 2018.</p> <p>Bankový úver vo výške 2 867 tis. EUR, splatný 20. decembra 2018, bol splatený v plnej výške 13. júna 2018.</p> <p>Splatnosť bankového úveru vo výške 10 669 tis. EUR, splatného 31. marca 2018, bola predĺžená do 31. decembra 2018.</p> <p>Závazky z nákupu dcérskych spoločností vo výške 1 848 tis. EUR boli splatené v roku 2018.</p> <p>Okrem uvedeného od 31. decembra 2017, teda dátumu ku ktorému bola zostavená posledná auditovaná účtovná závierka Ručiteľa, nedošlo k zmenám vo finančnej a obchodnej pozícii Ručiteľa, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné.</p>	
B.19 /B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Ručiteľa [...]	Informácie o udalostiach s podstatným významom pri hodnotení platobnej schopnosti Ručiteľa, ktoré nastali v období od poslednej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu, sú uvedené v prvku B.19/B.12.
B.19 /B.14	Závislosť Ručiteľa od iných subjektov v skupine. (Pozri aj	Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend a splátok istín a úrokov z pôžičiek poskytnutých dcérskymi spoločnosťami, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností. Ak by dcérske spoločnosti

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	informáciu uvedenú v prvku B.5).	nedosahovali očakávané výsledky, malo by to významný vplyv na príjmy Ručiteľa a na jeho schopnosť plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia. Informácie o Skupine sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu, informácie o ovládaní Ručiteľa je možné nájsť v prvku B.19/B.16 tohto súhrnu.
B.19 /B.15	Opis hlavných činností Ručiteľa.	Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine a poskytuje manažérske, ručiteľské a správne služby pre spoločnosti v Skupine aj mimo nej.
B.19 /B.16	Uveďte, či je Ručiteľ priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania.	Ručiteľ ovláda Skupinu a sám je ovládaný a vlastnený týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%). Vzťah ovládania Ručiteľa uvedenými osobami je založený na základe vlastníctva príslušného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.
B.19 /B.17	Úverové ratingy [...]	Nepoužije sa. Ručiteľovi nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

Oddiel C – Cenné papiere

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.1	Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera.	Druh a trieda cenných papierov: Dlhopis Forma a podoba cenných papierov: Dlhopisy vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe. ISIN: SK4120014416 Názov cenného papiera: Dlhopis JTREF 2025 Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.
C.2	Mena Emisie cenných papierov.	Dlhopisy budú vydané v mene euro.
C.5	Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov.	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.
C.8	Opis práv spojených s cennými papiermi, vrátane hodnotiaceho zariadenia a obmedzení týchto práv.	<p>Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty v súlade s Podmienkami Dlhopisov.</p> <p>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze).</p> <p>Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p> <p>Závazky z Dlhopisov budú zakladať priame, všeobecné, s výnimkou Ručiteľského vyhlásenia nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, resp. obdobne zabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov.</p> <p>Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle §9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.</p> <p>Žiadna iná osoba okrem Ručiteľa neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie v prospech Majiteľov dlhopisov.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.9	<p>Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov.</p>	<p>Výnos</p> <p>Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený rozdielom medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a ich Emisným kurzom, ktorý je v Deň vydania Dlhopisov vo výške 71,07% menovitej hodnoty Dlhopisov. Emisný kurz sa následne zvyšuje podľa stanoveného vzorca v závislosti od času predaja v rámci ponukového obdobia.</p> <p>Deň vydania Dlhopisov</p> <p>Deň vydania Dlhopisov (dátum Emisie) je stanovený na 31. októbra 2018.</p> <p>Deň splatnosti</p> <p>Menovitá hodnota dlhopisov je jednorázovo splatná dňa 31. októbra 2025.</p> <p>Predčasná splatnosť z rozhodnutia Emitenta</p> <p>Najskôr k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov a potom ku každému nasledujúcemu dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom dlhopisov určiť, že sa všetky Dlhopisy (nie len niektoré) stávajú predčasne splatné k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov resp. k danému Dňu predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. V takom prípade Emitent Majiteľom dlhopisov splatí Menovitou hodnotu každého Dlhopisu, ktorá však bude s ohľadom na kratšiu splatnosť Dlhopisov krátená v zmysle príslušných ustanovení podmienok Dlhopisov.</p> <p>Zástupca Majiteľov dlhopisov</p> <p>Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov dlhopisov.</p>
C.10	Derivátová zložka.	Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovú zložku.
C.11	Prijatie na obchodovanie.	Emitent požiadava najneskôr po upísaní celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov (ak celková menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca lehoty stanovenej na upísovanie) Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len BCPB) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadaval ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Oddiel D – Riziká

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
D.2	<p>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta.</p>	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti • Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny • Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine • Riziko stretu záujmov medzi akcionárom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov • Riziko zmeny akcionárskej štruktúry • Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím • Súdne a iné konania • Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<ul style="list-style-type: none"> • Riziko sekundárnej závislosti od rizík Skupiny
	<p>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Ručiteľa.</p>	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností • Kreditné riziko z prenájmu nehnuteľností a finančných aktivít • Riziko likvidity • Trhové riziko zmien sadzieb na finančných trhoch • Riziko konkurencie • Riziko ukončenia významných zmluvných vzťahov • Riziko spojené s developerskou výstavbou • Riziko súvisiace s umiestnením developerských projektov • Riziko financovania výstavby • Riziká spojené s nedokončenými projektami • Závislosť Skupiny na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach • Riziko vád realitných projektov a iné riziká súvisiace s akvizíciami nehnuteľností • Riziko straty kľúčových osôb a úniku informácií • Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov • Riziko zmeny hodnoty aktív • Riziko nedostatočného poistenia majetku • Závislosť Ručiteľa a Skupiny na miere zadlžovania cieľovej skupiny klientov • Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností • Riziko meniacich sa preferencií nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií
D.3	<p>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere.</p>	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potenciálny investor by nemal investovať do Dlhopisov bez odborného posúdenia, ktoré urobí buď sám alebo spolu s finančným poradcom. Investor by mal mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do Dlhopisov. • Riziko nesplatenia • Úverové riziko • Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či Ručiteľom • Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov • Menové riziko • Riziko inflácie • Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane • Riziká vyplývajúce zo zmeny práva • Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov • Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	<ul style="list-style-type: none"> • Riziko predčasného splatenia • Obmedzenie Ručiteľského vyhlásenia, záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené • Riziko neúčinnosti Ručiteľského vyhlásenia • Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách • Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“ • Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky

Oddiel E – Ponuka

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
E.2b	<p>Dôvody ponuky a použitia výnosov, ak sú iné než tvorba zisku alebo zaistenie proti určitým rizikám.</p> <p>Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 1 400 000 EUR) je primárne financovanie spoločností v Skupine prostredníctvom pôžičky.</p> <p>Emitent očakáva, že peňažné prostriedky budú použité najmä na refinancovanie existujúcich úverov a pôžičiek a na financovanie ďalších podnikateľských aktivít.</p>
E.3	<p>Opis podmienok ponuky.</p> <p>Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je do 60 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 22. októbra do dňa 11. októbra 2019 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 31. október 2018. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia, pričom po takom pozastavení alebo ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov. Čistá kúpna cena Dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou Dlhopisov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené, takže nemôže nastať situácia znižovania upisovania. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii.</p> <p>Po predaji Dlhopisov v primárnej ponuke môže prebehnúť sekundárna ponuka zo strany finančných sprostredkovateľov na základe poskytnutého súhlasu Emitenta s použitím Prospektu.</p>
E.4	Opis všetkých záujmov, ktoré sú pre Emisiu/ponuku podstatné [...]	<p>Nepoužije sa.</p> <p>Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkolvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol pre Emisiu/ponuku podstatný.</p>
E.7	Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi.	<p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov a pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka, v súčasnosti vo výške 0,60% z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00%, minimálne 480 EUR.</p> <p>Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Prospektu, a ktorí v čase schválenia Prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.</p>

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, ktorý má záujem o kúpu Dlhopisov, by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tomto článku predkladá investorom na zváženie ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali investori starostlivo vyhodnotiť pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov.

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia, sú uvedené nižšie.

Väčšina rizík uvedených vo vzťahu k Ručiteľovi sa vzťahuje na celú Skupinu, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, a preto tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta.

Poradie rizikových faktorov popísaných nižšie nenaznačuje ich význam, pravdepodobnosť ich výskytu ani ich potenciálny vplyv na činnosť Emitenta alebo Ručiteľa. Ďalšie riziká a neistoty vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnej dobe nevie alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jeho alebo Ručiteľove podnikanie, finančnú situáciu alebo hospodárske výsledky. Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním. Akékoľvek rozhodnutie o nadobudnutí Dlhopisov by malo byť založené na informáciách obsiahnutých v tomto Prospekte, na podmienkach konkrétnej ponuky Dlhopisov a predovšetkým na vlastnej analýze výhod a rizík investície do Dlhopisov zo strany príslušného investora.

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Z pohľadu Emitenta existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti

Emitent je novozaloženou účelovou spoločnosťou bez podnikateľskej histórie. Emitent je založený výhradne s cieľom emisie Dlhopisov a hlavným predmetom jeho činnosti bude poskytovanie úverov alebo pôžičiek z výťažku z emisie Dlhopisov spoločnostiam v Skupine. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta teda budú splátky úverov alebo pôžičiek od spoločností zo Skupiny. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov sa preto bude odvíjať od schopnosti spoločností zo Skupiny generovať voľné peňažné toky a uhradiť Emitentovi riadne a včas svoje záväzky z úverov/pôžičiek poskytnutých týmto spoločnostiam zo strany Emitenta. Pokiaľ by spoločnosti zo Skupiny neboli schopné riadne a včas plniť svoje záväzky, môže to mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Pokiaľ akýkoľvek dlžník nebude schopný splniť svoje splatné peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, môže to mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť, a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútrogrupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny

Emitent použije výťažok získaný z emisie Dlhopisov na financovanie nových projektov, akvizície a refinancovanie spoločností v Skupine. Jednotlivé spoločnosti Skupiny sa zameriavajú na developerské projekty, ktorú sú už dokončené alebo sú stále vo výstavbe, čím sú plne závislé na právnych, finančných, environmentálnych, trhových a iných podmienkach a možnostiach spojených so samotným projektom.

Neúspech projektov môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Napriek tomu, že Emitent je súčasťou Skupiny, ktorá developuje a prevádzkuje kvalitné realitné projekty, neexistuje záruka, že jednotliví dlžníci zo Skupiny budú schopní Emitentovi riadne a včas splatiť svoje splatné dlhy a Emitent tak získa peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia splniť jeho záväzky z Dlhopisov.

Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine

Prevádzka Emitenta je závislá na zdieľaní administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry celej Skupiny. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Osobitne vo vzťahu k využívaniu informačných technológií Skupiny, ich činnosť môže byť negatívne ovplyvnená množstvom problémov, ako je nefunkčnosť hardvéru alebo softvéru, fyzické zničenie dôležitých IT systémov, útoky počítačových hackerov, počítačových vírusov a i. Všetky tieto riziká môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko stretu záujmov medzi spoločníkom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov

Emitent je 100% priamou dcérskou spoločnosťou Ručiteľa. V budúcnosti nemožno vylúčiť zmeny stratégie Ručiteľa alebo jeho spoločníka, v dôsledku ktorých Ručiteľ alebo niektorý z členov Skupiny podnikne kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny ako takej skôr ako v prospech Emitenta. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko zmeny vlastníckej štruktúry Emitenta

Napriek tomu, že si Emitent nie je vedomý plánov na zmenu svojej vlastníckej štruktúry, v prípade nečakaných udalostí môže dôjsť k zmene spoločníka alebo k tomu, že Emitent bude mať viac spoločníkov. Týmto môže dôjsť k zmene kontroly a úprave obchodnej stratégie Emitenta. Navyše môže dôjsť k zmene kontroly a stratégie aj na úrovni Skupiny, a to hlavne v prípade zmeny spoločníkov alebo ich podielov. Upravená stratégia môže mať iné ciele ako sú tie terajšie, a záujmy Skupiny alebo ich jednotlivých spoločností vo vzťahu k Dlhopisom sa môžu zmeniť. Zmena stratégie môže mať následne negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Skupiny a teda aj na Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta. Potenciálne súdne spory by mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, prípadne vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta.

Osobitne zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania vnútroskupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Dodržiavanie platných právnych noriem podlieha kontrole príslušných orgánov a ich porušenie môže viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákazu činnosti. Hoci si Emitent nie je vedomý žiadneho porušenia platnej legislatívy, nemožno prípadné porušenie a tomu zodpovedajúce sankcie v budúcnosti úplne vylúčiť.

Súdne a iné konania

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo iné konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok alebo finančnú situáciu Emitenta. Emitent si nie je vedomý žiadnych takýchto nevyriešených sporov. Vzhľadom k tomu, že Emitent nevykonával významnejšie podnikateľskú činnosť, a okrem záväzkov z Dlhopisov bude mať Emitent minimálne záväzky, je riziko súdnych sporov či exekúcií nízke, do budúcnosti však existenciu takýchto sporov nemožno vylúčiť. Potenciálne súdne spory by mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojim majetkom, prípadne vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta.

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Od 1. januára 2016 nadobudli účinnosť ustanovenia Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze. Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100. Ak je spoločnosť v kríze, platia niektoré obmedzenia týkajúce sa hlavne transakcií so spriaznenými osobami Emitenta uvedenými v §67c Obchodného zákonníka. Z pohľadu Majiteľov dlhopisov je potenciálne významné riziko týkajúce sa modifikácie uplatnenia práv z Ručiteľského vyhlásenia.

Emitent je novozaloženou spoločnosťou bez významných záväzkových vzťahov a v čase vyhotovenia tohto Prospektu a pred vydaním Dlhopisov sa nenachádza v kríze. Je pravdepodobné, že Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov. Z tohto dôvodu je tiež pravdepodobné, že zo zverejnených účtovných závierok Emitenta za rok 2018, a tiež následne zverejnených účtovných závierok Emitenta bude zrejmé, že Emitent je v kríze. Tento stav bude možné dovodiť z pomeru vlastného imania a záväzkov Emitenta vo výške uvedenej v danej účtovnej závierke.

Ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta, medzi ktoré patrí aj Ručiteľ. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy. Nakoľko Ručiteľské vyhlásenie bolo vystavené pred dátumom vyhotovenia Prospektu, teda v čase, kedy sa Emitent nenachádza v kríze, a to vo vzťahu ku všetkým Dlhopisom, podľa názoru Emitenta Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia nepredstavuje zabezpečenie záväzkov Emitenta (v zmysle Ručiteľského vyhlásenia) počas krízy a z tohto dôvodu by sa osobitný režim podľa § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemal uplatňovať na práva Majiteľov dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov (najmä zaplataenie menovitej hodnoty Dlhopisov a výnosov Dlhopisov) zabezpečených Ručením a Majitelia dlhopisov by nijakým spôsobom nemali byť obmedzení v rozsahu uspokojenia svojich práv z Dlhopisov na majetku Emitenta.

Úprava ustanovení obsiahnutá v Obchodnom zákonníku o kríze je pomerne nová a znenie ustanovení sa v niektorých ohľadoch javí ako neurčité a nejasné. Vyššie uvedené vytvára právnu neistotu ohľadom ich výkladu a aplikácie v praxi. Z tohto dôvodu sa tak nedá vylúčiť riziko, že súdy alebo iné príslušné orgány v budúcnosti prejedukujú, že Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k vydaným Dlhopisom vzniká až neskôr, a to počas krízy Emitenta, a že v dôsledku toho sa na práva Majiteľov dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov vo vzťahu k Ručeniu majú aplikovať ustanovenia uvedené v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.

Ak by sa Ručenie vo vzťahu k Dlhopisom považovalo za zabezpečenie záväzkov počas krízy Emitenta, podľa § 67g Obchodného zákonníka by sa každý Majiteľ dlhopisov (ako veriteľ) mohol uspokojiť z Ručiteľského vyhlásenia bez toho, aby svoje právo musel najprv uplatňovať voči Emitentovi. Obchodný zákonník stanovuje, že na akékoľvek prípadné odlišné zmluvné dojednanie sa neprihliada. Z uvedeného vyplýva, že ak by Emitent nesplnil svoj záväzok z Dlhopisov zabezpečený Ručením poskytnutým počas krízy, resp. akonáhle by sa taký záväzok stal splatným, každý Majiteľ dlhopisov bude mať nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisov priamo voči Ručiteľovi, a to bez ohľadu na odlišné ustanovenia uvedené v Ručiteľskom vyhlásení.

Ďalej by sa vo vyššie uvedenom prípade mohol uplatniť režim podľa § 67h Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého, ak Majiteľ dlhopisov upíše Dlhopis a v čase upísania (teda vzniku záväzku Emitenta z Dlhopisov) vedel, alebo z poslednej zverejnenej účtovnej závierky Emitenta mohol vedieť, že Emitent je v kríze, potom počas trvania krízy Emitenta alebo do vyhlásenia konkurzu, alebo povolenia reštrukturalizácie, môže Majiteľ dlhopisov svoj nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisu zabezpečenej Ručiteľským vyhlásením uspokojiť od Emitenta iba v rozsahu, ktorý pripadá na rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou Ručenia; v ostatnom sa môže uspokojiť len z Ručiteľského vyhlásenia. Keďže Ručiteľské vyhlásenie zabezpečuje pohľadávky z Dlhopisov bez rozdielu, Majiteľ dlhopisov by v takom prípade síce nemal v právnom zmysle slova nárok voči Emitentovi (teda nebude môcť Emitenta žalovať na súde), avšak tento nárok bude môcť v plnom rozsahu priamo uplatniť voči Ručiteľovi na základe Ručiteľského vyhlásenia.

Podľa názoru Emitenta by sa uvedené ustanovenia § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemali uplatňovať vo vzťahu k Dlhopisom. Aj keby sa predmetné ustanovenia uplatnili z dôvodu ich odlišného výkladu, podľa názoru Emitenta by nemali mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť Majiteľov dlhopisov uspokojiť nároky z Dlhopisov, keďže tieto budú môcť uplatniť Majitelia dlhopisov prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia postupom v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Prípadná neznalosť či nedostatočné a nesprávne pochopenie týchto pravidiel vzťahujúcich sa na spoločnosť v kríze však môže mať nepriaznivý vplyv na proces uplatňovania práv Majiteľa dlhopisov voči Emitentovi. Navyše, samotné pravidlá vzťahujúce sa k spoločnosti v kríze vnášajú do daného procesu dodatočnú komplexitu.

Prípadný vstup Emitenta do krízy nepredstavuje Prípad neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Podmienok.

Podľa názoru Emitenta ustanovenia o kríze v žiadnom prípade (ani počas prípadnej krízy) nebránia Emitentovi v tom, aby riadne a včas plnil záväzky z Dlhopisov (najmä platil menovitú hodnotu Dlhopisov) Majiteľom dlhopisov.

Riziko sekundárnej závislosti od rizík Skupiny

Emitent je vystavený sekundárnemu riziku závislosti od rizík týkajúcich sa členov Skupiny a rizikách realitného trhu. Na Emitenta sa nepriamo vzťahujú rizikové faktory týkajúce sa podnikateľskej činnosti Skupiny, pričom tie sú bližšie popísané nižšie v časti týkajúcej sa rizikových faktorov vzťahujúcich sa k Ručiteľovi.

2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine

Naplnenie rizík uvedených nižšie môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Ručiteľa, a teda aj samotnej Skupiny, jej podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa splniť svoj záväzok z Ručiteľského vyhlásenia. Všetkými odkazmi na Skupinu sa v tejto časti Prospektu myslí Ručiteľ a všetky spoločnosti, ktoré ovláda, ak nie je výslovne uvedené inak.

Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností

Ručiteľ je holdingová spoločnosť s obmedzeným rozsahom vlastnej podnikateľskej činnosti. Prevažná časť jeho aktivít sa sústreďuje na správu vlastných majetkových účastí v Skupine a poskytovanie úverov a ručenia prevažne spoločnostiam zo Skupiny. Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a splniť záväzok z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny a od platieb od externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny alebo prípadne externých subjektov vykonať platby (napríklad vo forme dividend, úrokov či v iných podobách) v prospech Ručiteľa obmedzená, napr. ich aktuálnou finančnou či obchodnou situáciou, dostupnosťou voľných zdrojov spôsobilých na príslušnú výplatu, príslušnou právnou či daňovou úpravou a/alebo zmluvnými dohodami, môže to negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Kreditné riziko z prenájmu nehnuteľností a finančných aktivít

Kreditné riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlžníkov Skupiny splatiť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Skupina je vystavená predovšetkým kreditnému riziku z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách, poskytnutých pôžičiek tretím osobám a iných finančných inštrumentov. Opatrenia na riadenie kreditného rizika možno rozdeliť do dvoch oblastí – zistenie bonity pred uzavretím príslušnej zmluvy a vyžiadanie zodpovedajúcej formy zabezpečenia pri uzavretí zmluvy alebo vyžiadanie takého dodatočného zabezpečenia v prípade indikácie zníženia bonity dlžníka pri zmluvách, ktoré už boli uzavreté. Bonita dlžníka je posudzovaná individuálne a pre významné zmluvy sú vyžadované záruky vo forme kaucii alebo bankových garancií vo výške dvoch až troch mesačných nájomov. Platby za služby spojené s nájomom sa všeobecne vykonávajú vo forme záloh, teda dochádza k zníženiu rizika nezaplatených pohľadávok. Vždy však záleží na obsahu jednotlivých dohodnutých zmlúv.

Napriek všetkým opatreniam na obmedzenie následkov kreditného rizika, zlyhanie protistrany alebo protistrán Ručiteľa alebo iných osôb v Skupine môže spôsobiť straty, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je, že Ručiteľ alebo Skupina bude čeliť problémom pri plnení povinností spojené s ich záväzkami, ktoré sú vyrovnané poskytnutím hotovosti alebo iného finančného aktíva.

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Ručiteľ alebo Skupina nebudú mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich záväzkov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým sú zaviazaní. Riadenie likvidity Ručiteľa má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu záväzkov v čase ich splatnosti. Riziko likvidity je riadené priebežným monitorovaním, financovaním investícií do nehnuteľností dlhodobým financovaním a ich refinancovaním a využitím príjmu z nájomného na pokrytie dlhových a príjmu za predaj bytových a nebytových priestorov. Ručiteľ a Skupina môžu byť vystavení podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv a z vydaných dlhopisov, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Plnenie úverových podmienok je pravidelne monitorované a sú stanovené cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

Napriek všetkým opatreniam nemožno vylúčiť, že Ručiteľ alebo Skupina bude z vyššie uvedených dôvodov čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Trhové riziko zmien sadzieb na finančných trhoch

Trhové riziko je riziko, ktoré súvisí so zmenami trhových cien, ako sú úrokové sadzby, ktoré ovplyvnia príjem alebo hodnotu finančných nástrojov Ručiteľa alebo Skupiny. Cieľom riadenia trhového rizika je eliminovať negatívne dopady trhových faktorov na zisky a cash flow Ručiteľa a Skupiny. Trhové riziká prevažne vychádzajú z otvorených pozícií z úročeného majetku a dlhových a týkajú sa všeobecných a špecifických trhových pohybov. Trhové riziko je obmedzované napríklad použitím prostriedkov ako je hedging úrokovej sadzby, ale účinnosť týchto metód nemožno v každom prípade zaručiť. Vystavenie trhovému riziku je merané využitím analýzy citlivosti. Citlivosť na trhové riziká je založená na zmene jedného faktora, pričom ostatné faktory sú ponechané konštantné. V praxi však vznikajú zmeny aj niekoľkých faktorov súčasne a môžu sa vzájomne ovplyvňovať. Nepriaznivé zmeny trhových sadzieb na finančnom trhu by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko konkurencie a zníženia trhového nájomného

Skupina a samotný Ručiteľ podnikajú v oblasti trhu komerčných a rezidenčných nehnuteľností a sú účastníkmi hospodárskej súťaže. Z tohto dôvodu musia pružne reagovať na meniacu sa situáciu na trhu, na správanie konkurencie a požiadavky zákazníkov (nájomcov a kupujúcich). Napriek tomu, že Skupina vlastní viacero významných obchodno-kancelárskych a rezidenčných komplexov nielen na Slovensku, ale aj v zahraničí, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že Ručiteľ alebo spoločnosti pôsobiace v rámci Skupiny nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Ručiteľa a v konečnom dôsledku negatívne ovplyvniť jeho schopnosť plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia. Zvýšenie tlaku konkurencie vrátane pribúdania nových realitných projektov môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky celej Skupiny.

Ručiteľ je tiež vystavený riziku, že dopyt na rezidenčnom trhu či zmena cien a trhového nájomného v dôsledku rastúcej konkurencie alebo z iných dôvodov môže mať v budúcnosti aj klesajúcu tendenciu, najmä ak by ponuka obchodných, administratívnych a rezidenčných nehnuteľností na prenájom či predaj v podstatnej miere prevážila dopyt po nich. Prípadné znižovanie trhového nájomného alebo cien nehnuteľností by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie Skupiny a tým aj na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko ukončenia významných zmluvných vzťahov

Skupina pri príprave, developmente a realizácii projektu spolupracuje s externými dodávateľmi služieb. Napriek tomu, že si Skupina zakladá na priateľských a korektných vzťahoch s obchodnými partnermi, nemôže zaručiť, že vplyvom nepredvídateľných udalostí nedôjde k predčasnému ukončeniu týchto zmluvných vzťahov či zmene ich parametrov. To by mohlo mať negatívny vplyv na priebeh a včasné dokončenie projektu a jeho konečnú ziskovosť.

Riziko spojené s developerskou výstavbou

Výstavba nehnuteľností je dlhodobý proces. Medzi začatím prípravy projektu, dokončením a odovzdaním finálneho produktu novému vlastníkovi uplynie často doba niekoľkých rokov, počas ktorej môže dôjsť k neočakávaným zmenám na realitnom trhu. Napríklad pokiaľ dôjde k pochybeniu v koordinácii a súčinnosti subdodávateľov, môže sa predĺžiť časový harmonogram výstavby a tým zvýšiť rozpočet projektu. Hoci Ručiteľ a spoločnosti v Skupine v rámci projektovej prípravy prihliadajú na dostupné analýzy o vývoji realitného trhu a dôsledne sa snaží zohľadniť prípadné budúce riziká, nemožno vylúčiť možnosť napr. chybného odhadu vývoja dopytu v danom segmente trhu alebo nadhodnotenie ceny projektovaných nehnuteľností. Tieto skutočnosti môžu potom negatívne ovplyvniť celkovú úspešnosť developerského projektu. V prípade zlého odhadu vývoja trhu môže Ručiteľ a celá Skupina stratiť podstatnú časť zisku, čo v konečnom dôsledku môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Ručiteľa splatiť záväzky vyplývajúce z Ručenia.

Riziko súvisiace s umiestnením developerských projektov

Hodnota nehnuteľnosti závisí do značnej miery na zvolenej lokalite vo vzťahu k typu nehnuteľnosti. Ak Ručiteľ neodhadne správne vhodnosť lokality vzhľadom na investičný zámer, môže byť pre neho ťažké dokončenú nehnuteľnosť úspešne prenajať či výhodne predať. V prípade nízkeho záujmu potencionálnych nájomcov alebo investorov tak môže byť Ručiteľ nútený k zníženiu požadovaného nájomného či predajnej ceny nehnuteľnosti. Dlhodobé neobsadenie nehnuteľnosti, nedosiahnutie plánovanej výšky nájomného či predajnej ceny predmetnej nehnuteľnosti môžu dlhodobo ovplyvniť výnosnosť daného developerského projektu, čo sa môže negatívne odraziť v hospodárskej situácii Ručiteľa a celej Skupiny.

Riziko financovania výstavby

Samotné akvizície pozemkov, na ktorých prebieha developerská činnosť Skupiny, a súvisiace náklady budú čiastočne refinancované z prostriedkov získaných na základe tejto Emisie. Náklady spojené s developerskou činnosťou však budú vyžadovať, aby Skupina získala aj financovanie samotnej výstavby. Skupina môže byť na trhu neúspešná so žiadosťou o poskytnutie financovanie za pre ňu prijateľných podmienok. Nemožnosť získať takéto financovanie môže viesť k nutnosti financovať výstavbu za menej výhodných podmienok (najmä vo vzťahu k výške úrokovej sadzby), prípadne k nedostatočnosti financovanie výstavby. Tým môže dôjsť k vynaloženiu vyšších nákladov spojených s investíciou alebo k nerealizovaniu časti pôvodne plánovaného projektu. V dôsledku toho môže byť znížená ziskovosť projektu a tým pádom aj nepriaznivo ovplyvnená schopnosť Ručiteľa alebo členov Skupiny splácať pôžičky Emitentovi.

Riziká spojené s nedokončenými projektami

Projekty Skupiny sú v čase vyhotovenia tohto Prospektu v rôznych fázach developmentu a výstavby, teda vo fázach, ktoré sú ovplyvňované množstvom interných a externých faktorov. Skupina pri realizácii projektov dodržiava platnú legislatívu, spolupracuje s osvedčenými obchodnými partnermi, pravidelne monitoruje stav, časový vývoj aj rozpočet projektov, vyhodnocuje a navrhuje nápravné opatrenia a na základe toho rokuje s partnermi (najmä s generálnym dodávateľom stavby) o nových podmienkach spolupráce. Napriek tomu Skupina nemôže zaručiť, že rozostavané projekty budú dokončené presne podľa plánovaného harmonogramu či s plánovanou mierou ziskovosti.

Závislosť Skupiny na predaji a prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach

Hospodárske výsledky Ručiteľa sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov a predaja rezidenčných priestorov. Priestory prenajímané členmi Skupiny môžu zostať dlhšiu dobu neobsadené v dôsledku nedostatku záujmu nájomcov alebo neobnovenia existujúcich nájomných zmlúv.

Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu, ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Projekty Skupiny sa nachádzajú prevažne v Slovenskej republike, na podnikanie a hospodárske výsledky Skupiny má preto vplyv predovšetkým hospodárska situácia na tomto domácom trhu. Súčasná situácia v Európe a nevyriešené otázky týkajúce sa vzťahu Spojeného kráľovstva a Európskej únie v budúcnosti alebo iné faktory ovplyvňujúce celkovú ekonomickú situáciu v Európskej únii alebo v užšej Eurozóne môžu viesť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a celkovej ekonomickej situácie v Slovenskej republike. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch, by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Skupiny.

Riziko väd realitných projektov a iné riziká súvisiac s akvizíciami nehnuteľností

Skupina má v súčasnosti vo svojom portfóliu niekoľko dokončených alebo takmer dokončených realitných projektov. V prípade týchto existujúcich projektov je riziko zlyhania developerského procesu relatívne menšie aj keď chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje tu riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybnéj konštrukcie, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami alebo negatívnou publicitou. V krajnom prípade môžu zlyhania vo fáze projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu presiahnuť rozsah záruk, ktoré za projekt poskytli zabezpečené dodávateľmi stavieb alebo predávajúci projektu podľa príslušnej zmluvy.

Skupina plánuje ďalšie akvizície realitných projektov a pozemkov určených na ďalšiu výstavbu a development a to čiastočne aj z prostriedkov výnosov z emisie Dlhopisov. Niektoré tieto projekty môžu byť pred dokončením a plným zazmluvnením budúcimi nájomníkmi. V prípade týchto projektov je riziko objavenia právnych či faktických väd, ale tiež komerčné riziko neobsadenia nehnuteľnosti vhodnými nájomníkmi, ako aj celkové riziko vyplývajúce z akvizície nového projektu a jeho začlenenia do správy Skupiny, relatívne vyššie.

Nadobudnutý projekt tak nemusí priniesť očakávaný finančný prínos pre Skupinu a naopak, prípadné vady alebo iné zlyhania môžu spôsobiť dodatočné náklady. Uvedené riziká teda môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny aj Ručiteľa.

Riziko straty kľúčových osôb a úniku informácií

Kľúčové osoby Ručiteľa a jednotlivých spoločností v Skupine, teda členovia manažmentu a predovšetkým senior manažmentu, spolupôsobia pri vytváraní a uskutočňovaní kľúčových stratégií Ručiteľa. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie Ručiteľa a jeho schopnosť zavádzať a uskutočňovať tieto stratégie. Ručiteľ verí, že je schopný udržať a motivovať tieto osoby, a to aj cez silný dopyt po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore. Ručiteľ však nemôže zaručiť, že bude schopný tieto kľúčové osoby udržať a motivovať alebo že bude schopný osloviť a získať nové kľúčové osoby.

Strata kľúčových osôb je tiež spojená s rizikom možného úniku informácií o stratégii Skupiny, jej projektoch alebo o iných aspektoch jej činnosti. Všetky tieto okolnosti by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky a finančnú situáciu a tým aj schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov

Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými nájomcami v prenajímaných nehnuteľnostiach obsahujú množstvo ustanovení pre prípad porušenia nájomnej zmluvy a niektoré nájomné zmluvy môžu obsahovať aj ustanovenia o ich predčasnom ukončení. Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé prenájmy komerčných nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny, ako sú administratívne budovy, maloobchodné a verejné priestory. Prípadné predčasné ukončenie zmluvy zo strany významného nájomcu by preto mohlo mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko zmeny hodnoty aktív

Hodnota aktív vedená v účtovníctve Ručiteľa môže byť ovplyvnená trhovým ocenením a prípadnou tvorbou opravnej položky k účtovnej hodnote majetku. Trhová hodnota aktív je daná vzhľadom k obchodnej činnosti spoločností v Skupine podľa výšky dosahovaných nájomov v obchodných a kancelárskych priestoroch a taktiež podľa výšky predajných cien rezidenčných priestorov, ktoré môžu v priebehu rokov kolísať. Pri ocenení nehnuteľností je nutné spoliehať sa aj na predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktorých presná hodnota nie je nevyhnutne známa a dôsledku toho môžu pri oceneniach vznikáť nepresnosti alebo sa môžu ocenenia v čase meniť. Ceny nehnuteľností tiež môžu podliehať výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast/pokles HDP, nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných nehnuteľnostiach a iné faktory. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku môže mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

Riziko nedostatočného poistenia majetku

Nehnuteľnosti vo vlastníctve Skupiny sú ohrozené radom prírodných a ľudských faktorov, ktoré môžu mať za následok ich poškodenie alebo zničenie. Hoci na väčšinu týchto rizík sú nehnuteľnosti poistené, nie je možné zaručiť, že v prípade škodovej udalosti poistné plnenie úplne pokryje vzniknutú škodu. Pre niektoré veľmi špecifické riziká na poistnom trhu neexistuje dostupné poistné krytie alebo je také poistné krytie neprímerane nákladné alebo do určitej miery obmedzené. Poistné zmluvy sa riadia zložitým súborom pravidiel a podmienok a nemožno zaručiť, že podmienky na výplatu poistného krytia budú v každom prípade splnené. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku vyplývajúce z nedostatočného krytia škody na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

Závislosť Ručiteľa a Skupiny na miere zadlžovania cieľovej skupiny klientov

Ručiteľ a najmä jednotlivé spoločnosti v Skupine sú závislé na platobnej schopnosti cieľovej skupiny klientov (klientov kupujúcich byty či jednotlivých nájomníkov), ale nie je v ich možnostiach ovplyvniť ich platobnú

morálku. Celkové zvyšovanie dlhu skupiny klientov môže v konečnej podobe viesť k neplateniu dohodnutej predajnej ceny (napríklad z dôvodu poklesu dopytu či zhoršenie podmienok poskytovania hypotekárnych úverov) alebo predajnej ceny nájomného, čo by mohlo negatívne zasiahnuť cash flow Skupiny a zároveň zvýšiť náklady na súdne procesy a vymáhanie pohľadávok. Takáto situácia by mohla v podstatnej miere negatívne ovplyvniť finančnú situáciu spoločností v Skupine, čo by v konečnom dôsledku mohlo mať nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky Skupiny ako aj Ručiteľa a jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností

Riziko investovania do nehnuteľností je spojené s ich nízkou likviditou. Na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností zložitejšou a dlhodobou záležitosťou, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností. Akékoľvek prieťahy v predajnom procese a prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. zlého načasovania predaja, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančné výsledky Skupiny a Ručiteľa.

Riziko meniacich sa preferencií nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií

Spoločnosti v Skupine vlastnia nehnuteľnosti, v ktorých prenajímajú kancelárske a ďalšie priestory. Aj napriek skutočnosti, že vo všetkých prípadoch sa jedná o novo skolaudované budovy alebo budovy vo výstavbe (priestory riešené v najvyššom štandarde), nemožno celkom vylúčiť riziko meniacich sa preferencií nájomcov. Ak by na trhu nastala významná zmena v preferenciách nájomcov, mohla by viesť k ďalším nákladom, respektíve investičným výdavkom zo strany dotknutých členov Skupiny, nutných k prestavbe alebo zmene účelu využitia predmetných nehnuteľností tak, aby naďalej zostali atraktívne pre nájomcov. Nutnosť vynakladať prostriedky na modernizáciu nehnuteľností by mohla mať nepriaznivý vplyv na hospodárenie príslušného člena Skupiny a tým aj na celkové hospodárske výsledky Ručiteľa a jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko plynúce z aktivít a aktív umiestnených v zahraničí

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je 70% aktív alokovaných v Slovenskej republike, 13% v Českej republike a 17% vo Veľkej Británii. Právne predpisy relevantných jurisdikcií sa môžu od slovenských právnych predpisov významne líšiť a môžu poskytovať veriteľom nižší stupeň ochrany. Výsledky akýchkoľvek súdnych alebo správnych konaní v zahraničí možno len ťažko predvídať. V prípade finančných ťažkostí dcérskych spoločností umiestnených v zahraničí, alebo opatrení obmedzujúcich vlastnícke právo k majetku alebo súvisiace práva, môže byť pre Ručiteľa všeobecne zložitejšie ochrániť svoje záujmy a zachovať hodnotu v zahraničí umiestnených aktív. Takéto nepredvídané zníženie hodnoty zahraničných aktív môže mať negatívny vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručenia.

Akvizičné riziko

Ručiteľ plánuje posilniť svoju pozíciu na zahraničných trhoch prostredníctvom ďalších akvizícií. Existuje riziko, že akvizície ďalších podnikateľských subjektov nepriaznivo ovplyvnia budúce príjmy a výsledky Ručiteľa, a to napríklad v dôsledku nevhodného výberu akvizičného cieľa, nepriaznivého zmluvného dojednania, neschopnosti získať potrebné súhlasy od orgánov verejnej správy (predovšetkým neúspešná snaha o získanie súhlasu od protimonopolného úradu alebo administratívne ťažkosti spojené s akvizíciami). Pokiaľ by nastala taká situácia, môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, predaj, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa a na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručenia.

2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov a ohodnotiť informácie obsiahnuté v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (ii) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (iii) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (iv) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov a tomuto Prospektu a byť oboznámený so správaním či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
- (v) byť schopný oceniť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

Riziko nesplatenia

Dlhopisy rovnako ako akýkoľvek iný dlhový nástroj podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať úroky alebo istinu Dlhopisov a hodnota pre Majiteľov dlhopisov pri odkúpení môže byť nižšia ako výška ich pôvodnej investície, za určitých okolností môže byť hodnota i nula. Ako je uvedené vyššie, schopnosť Emitenta splatiť istinu a úroky z Dlhopisov závisí predovšetkým od schopnosti spoločností v Skupine generovať voľné peňažné toky z nich držaných realitných projektov. Ak by dlžníci Emitenta prestali plniť svoje záväzky voči nemu, mohla by mať táto skutočnosť negatívny vplyv na schopnosť Emitenta riadne a včas plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou

Vlastník Dlhopisu, u ktorého je výnos určený rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisu a jeho nižšou emisnou cenou určenou emisným kurzom, je vystavený riziku poklesu ceny takéhoto Dlhopisu v dôsledku rastu trhových úrokových sadzieb. Kým je nominálny výnos po dobu existencie Dlhopisov fixovaný, aktuálna trhová úroková sadzba na finančnom trhu sa zvyčajne denne mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení cena Dlhopisu, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisu spravidla klesne na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, cena Dlhopisu sa spravidla zvýši na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisu.

Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či Ručiteľom

Napriek požiadavke na dodržiavanie určitých finančných ukazovateľov, Emitent a Ručiteľ v zásade môžu zvýšiť svoje zadĺženie alebo poskytnúť zabezpečenie. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho zabezpečeného alebo nezabezpečeného dlhového financovania môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade konkurzného konania budú pohľadávky z Dlhopisov alebo z Ručiteľského vyhlásenia uspokojené v menšej miere, než keby k prijatiu takého dlhového financovania nedošlo. S rastom dlhového financovania Emitenta a / alebo Ručiteľa tiež rastie riziko, že sa Emitent a / alebo Ručiteľ môžu dostať do omeškania s plnením svojich záväzkov z

Dlhopisov, respektíve z Ručiteľského vyhlásenia. Takéto zlyhanie by mohlo mať za následok úplnú alebo čiastočnú stratu investícií do Dlhopisov na strane investora.

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, nemožno ale zaručiť, že Dlhopisu budú prijaté na obchodovanie. Aj keby Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, neexistuje záruka, že sa vytvorí a pretrvá dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predat' Dlhopisy za adekvátnu cenu. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť také Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

Menové riziko

Ak Dlhopis je emitovaný v inej mene, ako je domáca mena Majiteľa dlhopisu, investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu.

Riziko inflácie

Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov môže mať vplyv inflácia. Inflácia znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia takisto spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výške nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna.

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvykosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť ohľadom ich individuálneho zdanenia s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Výnosy z Dlhopisov môžu podliehať zrážkovej dani. Majiteľ dlhopisov musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent ani Ručiteľ nebudú Majiteľom dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

Riziká vyplývajúce zo zmeny práva

Dlhopisy sú vydávané podľa právnych predpisov Slovenskej republiky platných ku dňu ich vydania. Následné zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe, môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov dlhopisov ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov

Investori by si mali byť vedomí, že Hlavný manažér bude oprávnený objednávky Dlhopisov podľa vlastného uváženia a po dohode s Emitentom krátiť, pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez omeškania vrátený na účet investora. V prípade skrátenia objednávky nebude potenciálny investor schopný uskutočniť investíciu do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme. Skrátenie objednávky teda môže mať negatívny vplyv na

hodnotu investície do Dlhopisov. Emitent tiež môže pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia, pričom po takom pozastavení alebo ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované.

Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov

Investori by si mali byť vedomí, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Ani Emitent, ani Hlavný manažér nemá ani nepreberá zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa jurisdikcie jeho založenia alebo jurisdikcie, kde je činný (pokiaľ sa líšia). Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta ani na Hlavného manažéra v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov.

Riziko predčasného splatenia

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné úplné alebo čiastočné splatenia na základe z rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k tretiemu výročiu dátumu emisie a potom vždy k nasledujúcemu dátumu výplaty výnosov. Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia.

Obmedzenie Ručiteľského vyhlásenia, záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Plnenie z Ručiteľského vyhlásenia je obmedzené na aktíva Ručiteľa, ktoré budú k dispozícii k okamihu uplatnenia požiadavky na jeho plnenie. Hodnota aktív Ručiteľa je do značnej miery závislá od príjmov od dcérskych spoločností. Hodnota aktív Ručiteľa môže v dôsledku rôznych faktorov v čase ďalej kolísat a môže byť v okamihu realizácie finančnej záruky nižšia, ako je objem splatných pohľadávok z Dlhopisov (t. j. hlavne ich menovitá hodnota).

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa budú mať Majitelia dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a až po uspokojení pohľadávok stanovených cyperským insolvenčným zákonom, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

Riziko neúčinnosti Ručiteľského vyhlásenia

Slovenské aj cyperské právne predpisy stanovujú určité podmienky, za ktorých môžu byť právne úkony dlžníka neúčinné voči tretím osobám (veriteľom dlžníka). Vo všeobecnosti neúčinný môže byť úkon, ktorým dlžník ukracuje možnosť uspokojenia veriteľov alebo zvýhodňuje niektorých veriteľov na úkor iných. Neúčinné sú najmä právne úkony bez primeraného protiplnenia, právne úkony zvýhodňujúce veriteľa či právne úkony úmyselne ukracujúce uspokojenie veriteľa. Prevzatím Ručenia podľa Ručiteľského vyhlásenia sa Ručiteľ zaväzuje, že splní záväzky Emitenta, ktorý je jeho dcérskou spoločnosťou, a s ktorým tvorí konsolidačný celok. Pokiaľ by konkurzný súd na základe návrhu konkurzného správcu rozhodol, že protiplnenie z Ručiteľského vyhlásenia je v nepomere voči poskytnutému Ručeniu, hrozila by neúčinnosť Ručiteľského vyhlásenia. V niektorých prípadoch existuje riziko neúčinnosti aj podľa všeobecných pravidiel civilného práva mimo konkurzu. Pokiaľ by Ručenie bolo uznané za neúčinné, záväzky z Dlhopisov by sa stali nezabezpečenými (pokiaľ by ešte nebolo z Ručiteľského vyhlásenia plnené) alebo by plnenie z už poskytnutého ručenia muselo byť Majiteľmi dlhopisov vrátené do majetkovej podstaty na uspokojenie ostatných záväzkov Ručiteľa.

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva a budú zabezpečené Ručiteľom, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*limited liability company*) podľa práva Cyperskej republiky. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. Pre účely vymáhania

akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Emitentovi a Ručiteľovi súvisiacich s Dlhopismi alebo Ručiteľským vyhlásením sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti však môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Cyperskej republike, kedy by bolo potrebné posudzovať možnú neúčinnosť právnych úkonov dlžníka voči tretím osobám podľa cyperskej právnej úpravy.

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zabezpečené Ručiteľom, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*limited liability company*) podľa práva Cyperskej republiky so sídlom v Cyperskej republike. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti, môže byť súdne konanie začaté najmä v Slovenskej republike (vo vzťahu k Emitentovi) alebo v Cyperskej republike (vo vzťahu k Ručiteľovi), prípadne v inej krajine, kde sa bude nachádzať tzv. centrum hlavných záujmov týchto spoločností. Súdne konania prebiehajúce vo viacerých jurisdikciách môžu byť komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Dlhopisov.

Navyše právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky a Cyperskej republiky môžu byť rozdielne alebo môžu byť vo vzájomnom konflikte. Aplikácia týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy mali aplikovať a/alebo nepriaznivo ovplyvnia schopnosť Majiteľov dlhopisov vymôcť svoje práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“

Nepredvídateľná udalosť (napr. prírodná katastrofa, teroristický útok) schopná spôsobiť poruchy na finančných trhoch a rýchly pohyb menových kurzov môžu mať vplyv na hodnotu Dlhopisov. Negatívny vplyv takýchto udalostí by mohol spôsobiť zníženie návratnosti peňažných prostriedkov investovaných Emitentom a ohroziť tak schopnosť Emitenta splatiť všetky splatné sumy vyplývajúce z Dlhopisov. Ďalej môže byť hodnota Dlhopisov a akékoľvek príjmy z nich ovplyvnené globálnou udalosťou (politickou, ekonomickou či inej povahy), ku ktorej môže dôjsť aj v inej krajine než v tej, kde sú Dlhopisy vydané a obchodované.

Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Na výnos investície do Dlhopisov budú mať vplyv aj poplatky, ktoré musia hrať investori. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovňou poplatkov jemu účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme. Tieto poplatky môžu zahŕňať poplatky za otvorenie účtov, prevody cenných papierov, či prevody peňažných prostriedkov. Investori by sa s týmito poplatkami mali dôkladne oboznámiť ešte predtým, ako urobia investičné rozhodnutie. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky). Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa zoznámili s podkladmi, na základe ktorých budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi.

3. ÚDAJE O EMITENTOVI

3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 3 „Údaje o Emitentovi“ je Emitent – spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, v mene ktorej pre účely Prospektu koná konateľ Ing. Pavel Pelikán.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v článku 3 „Údaje o Emitentovi“ Prospektu v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

Podpisy osôb konajúcich v mene Emitenta sú uvedené v časti 5.1 Prospektu.

3.2 Zákonní audítori

Emitent vznikol zápisom do obchodného registra 8. mája 2018 a pre účely tohto Prospektu zostavil individuálnu účtovnú závierku za obdobie od svojho vzniku do 31. augusta 2018 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Individuálna účtovná závierka bola overená audítorom Emitenta.

Audítorom Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov pod č. 96.

V priebehu obdobia, za ktoré bola zostavená individuálna účtovná závierka, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky.

3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Uvádzajú sa vybrané údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta podľa SAS zostavenej za obdobie od jeho vzniku zápisom do obchodného registra dňa 8. mája 2018 do 31. augusta 2018. Vzhľadom na čas vzniku Emitenta neexistujú historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia.

Súvaha <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	31. augusta 2018
SPOLU MAJETOK	4 913
Neobežný majetok	0
Obežný majetok	4 913
Zásoby	0
Dlhodobé pohľadávky	0
Krátkodobé pohľadávky	0
Finančný majetok	0
Peniaze a účty v bankách	4 913
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	4 913
Vlastné imanie	-3 442
Základné imanie	5000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0
Kapitálové fondy	0
Fondy zo zisku	0
Oceňovacie rozdiely	0
Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 8 442
Závazky	8 355
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0
Dlhodobé rezervy	0
Dlhodobé bankové úvery	0
Krátkodobé záväzky	8 355
Krátkodobé rezervy	0
Bežné bankové úvery	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0
Výkaz ziskov a strát	
<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0
Náklady na hospodársku činnosť spolu	8 178
Služby	8 178
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 8 178
Pridaná hodnota	- 8 178
Výnosy z finančnej činnosti	0
Náklady na finančnú činnosť	-264
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 8 442
Daň z príjmov	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 8 442

3.4 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené v článku 2.1 „*Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi*“.

3.5 Informácie o Emitentovi

(a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 21. marca 2018 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 8. mája 2018 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

Emitent je spoločnosťou založenou pre účely vydania Dlhopisov a preto nevykonával a nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	JTRE Financing, s.r.o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, IČO: 51 675 579
Vznik eminenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 8. mája 2018.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 21. marca 2018.

Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Právny poriadok, podľa ktorého bol Eminent založený:	Emitent bol založený a existuje podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
LEI	097900BIG40000162252
Telefónne číslo:	+421 2/59418822
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta je tvorené peňažným vkladom spoločníka a predstavuje 5 000 EUR. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 21. marca 2018.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku IV. zakladateľskej listiny Emitenta a tiež v odseku 3.6(a) tohto Prospektu.
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).

(c) Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne záväzky.

(d) Investície

Ku dňu vyhotovenia Prospektu neboli Emitentom uskutočnené, ani žiadny orgán Emitenta neschválil, ani sa Emitent nezaviazal na žiadne budúce investície, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu schopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Hlavné činnosti

Emitent je účelovo založená spoločnosť pre účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta bude poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spriazneným spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania.

Podľa čl. IV stanov Emitenta a zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky, vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti.

(b) Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťaží na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

3.7 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Emitenta v Skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to Ručiteľa, teda spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, 1061 Nikózia, Cyperská republika (ďalej len **Ručiteľ**). Ručiteľ priamo vlastní 100% obchodný podiel Emitenta.

Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ na základe vlastníctva 100% podielu na základnom imaní a 100% hlasovacích práv.

Ručiteľ ovláda Skupinu, do ktorej patrí Emitent a ostatné dcérske spoločnosti Skupiny. Ručiteľ je spoločne ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).

Ručiteľ a ním ovládané spoločnosti vrátane Emitenta sa označujú spoločne aj ako **Skupina**.

(b) Organizačná štruktúra Skupiny

Schéma Skupiny, ktorej súčasťou sú Emitent a Ručiteľ ako aj ďalšie informácie sú uvedené v článku 4.7(b) nižšie.

(c) Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny

Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti, ktorou je Ručiteľ, čo vyplýva z vlastníctva stopercentného obchodného podielu v Emitentovi.

Emitent bol zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým subjektom zo Skupiny. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou daného člena Skupiny splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta na danom členovi Skupiny a jeho hospodárskych výsledkoch.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent neposkytol žiadne pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje, ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

3.8 Informácie o trende

Emitent vyhlasuje, že od jeho vzniku nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Emitenta.

3.9 Prognózy a odhady zisku

Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

3.10 Riadiace a dozorné orgány Emitenta

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacimi orgánmi Emitenta sú valné zhromaždenie (resp. jediný spoločník vykonávajúci jeho pôsobnosť) a dvaja konatelia. Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) Členovia orgánov

Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene spoločnosti konajú a za spoločnosť podpisujú vždy konatelia. Každý konateľ je oprávnený konať samostatne. Sú oprávnení konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupuje Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Konatelia vykonávajú obchodné vedenie spoločnosti v záležitostiach, ktoré nie sú právnymi predpismi alebo touto zakladateľskou listinou zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľov patrí organizačné zabezpečenie jeho priebehu alebo zabezpečenie riadneho vedenia predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti. Okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti. Konatelia tiež zvolávajú valné zhromaždenia a organizačne zabezpečujú jeho priebeh.

Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie (jediný spoločník) Emitenta. Funkčné obdobie konateľov platí do odvolania valným zhromaždením. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach Emitenta, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia Emitenta vyhradené valnému zhromaždeniu Emitenta. Konatelia najmä konajú (samostatne) v mene Emitenta ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán. Pracovná kontaktná adresa konateľov je Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

Ing. Peter Remenár

Funkcia s dňom vzniku:	konateľ, od 8. mája 2018
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnej dobe pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti J & T Real Estate Management, a.s. Taktiež pôsobí ako konateľ v spoločnosti JTRE financing 2, s.r.o. a zastáva funkciu v dozornej rade spoločnosti SOP, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom.

Ing. Pavel Pelikán

Funkcia s dňom vzniku:	konateľ, od 8. mája 2018
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Pavel Pelikán absolvoval Stavebnú fakultu na Slovenské technickej univerzite v Bratislave. V súčasnej dobe pôsobí ako výkonný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež je členom a predsedom predstavenstva spoločnosti J & T Real Estate Management, a.s. Ďalej pôsobí ako konateľ v spoločnosti JTRE financing 2, s.r.o. a taktiež je spoločníkom v spoločnosti MARINELI, s.r.o. a zastáva funkciu v dozornej rade spoločnosti SOP, a.s. a Mestské lesy, Revúca spol. s r.o.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľov vo vzťahu k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

(c) Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti

Emitent nemá zriadený revízny výbor. Emitent sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Emitent sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločnosti. Kódex správy spoločností na Slovensku z roku 2016 (ďalej len **Kódex**), ktorý vydala Slovenská asociácia Corporate Governance, je v súčasnosti iba odporúčaním a nepredstavuje všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v Slovenskej republike povinné.

Pravidlá stanovené v Kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Emitenta ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že Emitent niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Emitent pravidlá stanovené v Kódexe zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementoval, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Emitent pre účely tohto Prospektu vyššie uvedené vyhlásenie, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

3.11 Hlavný spoločník

(a) Kontrola nad Emitentom

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100% obchodného podielu a 100% hlasovacích práv v Emitentovi je Ručiteľ. Ručiteľ je spoločne ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).

(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

Emitent si nie je vedomý existencie žiadnych mechanizmov alebo dojednaní, ktoré by mohli viesť ku zmene kontroly nad Emitentom.

3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta

(a) Historické finančné údaje

Emitent pre účely Prospektu vypracoval individuálnu účtovnú závierku za obdobie od jeho vzniku zápisom do obchodného registra dňa 8. mája 2018 do 31. augusta 2018 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS), ktorá bola overená audítorom. Správa audítora tvorí súčasť individuálnej účtovnej závierky Emitenta. Uvedená individuálna účtovná závierka Emitenta je uvedená v prílohe 1 Prospektu. Vzhľadom na čas vzniku Emitenta neexistujú historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia.

Okrem údajov prevzatých z individuálnej účtovnej závierky Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom.

Finančné údaje Emitenta vyplývajúce z uvedenej individuálnej účtovnej závierky sú nasledovné:

Súvaha <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	31. augusta 2018
SPOLU MAJETOK	4 913
Neobežný majetok	0
Obežný majetok	4 913
Zásoby	0
Dlhodobé pohľadávky	0
Krátkodobé pohľadávky	0
Finančný majetok	0
Peniaze a účty v bankách	4 913

SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	4 913
Vlastné imanie	-3 442
Základné imanie	5000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0
Kapitálové fondy	0
Fondy zo zisku	0
Oceňovacie rozdiely	0
Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 8 442
Záväzky	8 355
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0
Dlhodobé rezervy	0
Dlhodobé bankové úvery	0
Krátkodobé záväzky	8 355
Krátkodobé rezervy	0
Bežné bankové úvery	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0
Výkaz ziskov a strát <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0
Náklady na hospodársku činnosť spolu	8 178
Služby	8 178
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 8 178
Pridaná hodnota	- 8 178
Výnosy z finančnej činnosti	0
Náklady na finančnú činnosť	-264
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 8 442
Daň z príjmov	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 8 442
Prehľad peňažných tokov <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>	31. augusta 2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	
Peňažné toky z prevádzky	-87
Zaplatené úroky	0
Prijaté úroky	0
Zaplatená daň z príjmov	0
Vyplatené dividendy	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-87
Peňažné toky z investičnej činnosti	
Nákup dlhodobého majetku	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0
Obstaranie investícií	0
Prijaté dividendy	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0

Peňažné toky z finančnej činnosti	
Príjmy zo zakladania spoločností a zvýšenia základného imania	5 000
Príjmy z úverov	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0
Splátky prijatých úverov	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	4 913
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	4 913

(b) Súdne, správne a arbitrážne konania

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho súdneho sporu, správneho konania alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a ani si nie je vedomý, že by takéto konanie hrozilo.

(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

V období od vzniku Emitenta do vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhladky Emitenta.

3.13 Významné zmluvy

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu. Predpokladá sa, že Emitent uzavrie so spoločnosťami zo Skupiny zmluvu o pôžičke, v ktorej sa zaviazne poskytnúť čistý výnos emisie Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

Nepredpokladá sa, že Emitent uzavrie inú zmluvu, ktorá by mohla viesť ku vzniku záväzku alebo nároku, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči Majiteľom dlhopisov.

3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

V článku 3 „Údaje o Emitentovi“ neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

3.15 Dokumenty k nahliadnutiu

V pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 h je možné nahliadnuť v sídle Emitenta na adrese Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) zakladateľská listina Emitenta;
- (b) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

3.16 Upozornenia

Pri uvádzaní informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach,

ktoré Emitent nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov, by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

4. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 4 „*Údaje o Ručiteľovi*“ je Emitent – spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, v mene ktorej pre účely Prospektu koná konateľ Ing. Pavel Pelikán.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v článku 4 „*Údaje o Ručiteľovi*“ v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

Podpisy osôb konajúcich v mene Emitenta sú uvedené v článku 5.1 Prospektu.

4.2 Zákonní audítori

(a) Audítori Ručiteľa za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Auditovanú konsolidovanú ako aj individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 12, 1087, Nikózia, Cypruská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E194/095.

Individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPSA, CHARTERED ACCOUNTANTS, 15 Themistokli Dervi Street, 1st floor, P.O. Box 27040, 1641 Nikózia, Cypruská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E132/A/2013.

Výroky audítorov k všetkým uvedeným účtovným závierkam boli vždy bez výhrad.

(b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, v roku 2017 došlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky. Dôvodom bolo začatie zostavovania konsolidovaných účtovných závierok, nakoľko skupina KPMG audituje aj ostatné spoločnosti v Skupine.

4.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa

Nasledovné vybrané údaje pochádzajú z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017, auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 a auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016, vždy podľa štandardov IFRS.

Tieto účtovné závierky vrátane správ audítora sú uvedené ako prílohy 2, 3 a 4 Prospektu.

Za rok končiaci 31. decembra 2016 Ručiteľ ešte nemal povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku za Skupinu. Z tohto dôvodu sa uvádzajú iba údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 a z dôvodu porovnateľnosti tiež z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 .

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Výkaz finančnej pozície					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
Majetok					
Nehmotný majetok	91	20	–	–	–
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	12 854	14 450	–	–	–
Investičný majetok	231 681	98 259	–	–	–
Investície do spoločných podnikov	3 198	13 968	48 268	72 517	70 015
Pohľadávky z obchodného styku	1 691	–	–	–	–
Pôžičky a zálohové platby	140 711	39 474	–	–	–
Ostatné aktíva	221	–	–	–	–
Odložené daňové pohľadávky	5 956	3 633	–	–	–
Dlhodobý majetok celkom	396 403	169 804	48 268	72 517	70 015
Zásoby	63 170	19 646	–	–	–
Pohľadávky z obchodného styku	5 304	6 315	142	2	2
Pôžičky a zálohové platby	12 427	165 347	–	–	–
Finančné aktíva určené na predaj	1 205	4	–	–	–
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	10 159	3 144	15	8	8
Ostatné finančné aktíva	2 954	170	–	–	–
Ostatná aktíva	2 413	1 817	–	–	–
Splatná daň z príjmu	131	25	–	–	–
Skupiny na vyradenie držané na predaj	–	–	–	–	–
Obežný majetok celkom	97 763	196 468	157	10	10
Majetok celkom	494 166	366 272	48 425	72 527	70 025
Vlastné imanie a záväzky					
Základné imanie	12	12	2	2	2
Emisné ážio	139 151	139 151	139 151	139 151	–
Kapitálové rezervy	820	168	10	10	–
Nerozdelený zisk / (Neuhrađené straty minulých rokov)	-59 633	-70 906	-100 708	-69 314	-65 203
Nekontrolovateľné záujmy	-1	1 722	–	–	–
Vlastné imanie celkom	80 349	70 147	38 455	69 849	-65 201
Záväzky					
Bankové úvery a pôžičky - dlhodobá časť	155 174	116 206	3 287	2 655	2 441
Záväzky z obchodného styku	4 000	2 549	–	–	–
Rezervy	96	93	–	–	–
Ostatné finančné záväzky	668	277	–	–	–
Ostatné záväzky	62	16	–	–	–
Odložené daňová povinnosť	14 528	6 317	–	–	–
Dlhodobé záväzky celkom	174 528	125 458	3 287	2 655	2 441
Úvery a pôžičky - krátkodobá časť	203 942	138 304	5 735	–	24 750
Záväzky z obchodného styku	14 815	17 285	947	23	108 036
Zabezpečenie	–	14	–	–	–
Rezervy	2 095	82	–	–	–
Ostatné finančné záväzky	2 953	6 664	–	–	–
Ostatné záväzky	15 484	8 318	–	–	–
Záväzky spojené se skupinou na vyradenie držané na predaj	–	–	–	–	–
Krátkodobé záväzky celkom	239 289	170 667	6 682	23	132 785
Záväzky celkom	413 817	296 125	9 970	2 678	135 226
Vlastné imanie a záväzky celkom	494 166	366 272	48 425	72 527	70 025

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ'a

Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
Prijmy z prenájmu investičného majetku	3 822	3 130	-	-	-
Prijmy z predaja zhodnoteného majetku	687	-	-	-	-
Ostatné výnosy	17 219	28 573	-	-	-
Celkové prevádzkové výnosy	21 728	31 703	-	-	-
Ostatné prevádzkové príjmy	507	809	-	-	-
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	16 039	-14 776	-	-	-
Kurzový zisk /(strata) z prevádzkovej činnosti, netto	-18	-21	-	-	-
Zisk /(strata) z predaja pozemkov, budov a zariadení a investičného majetku, netto	607	2	-	-	-
Celkové prevádzkové príjmy, netto	38 863	17 717	-	-	-
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	-631	-	-	-	-
Náklady na prevádzku nehnuteľností	-2 887	-1 791	-	-	-
Odpisy a amortizácie	-868	-704	-	-	-
Osobné náklady	-10 181	-8 591	-	-	-
Strata zo zníženia hodnoty	-13 649	343	-	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	-12 098	-23 961	-31 196	2 483	1 874
Celkové prevádzkové náklady	-40 314	-34 704	-31 196	2 483	1 874
Prevádzkový výsledok hospodárenia	-1 451	-16 987	-31 196	2 483	1 874
Úrokové výnosy	9 392	10 550	-	-	-
Úrokové náklady	-11 059	-17 996	-	-	-
Strata z finančných nástrojov	-10	-331	-	-	-
Kurzový zisk z finančnej činnosti, netto	141	97	-	-	-
Čisté finančné (náklady) / výnosy	-1 536	-7 680	-198	-6 595	-7 166
Podiel na zisku / (strate) zo spoločných podnikov	-435	696	-	-	-
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	17 342	15 253	-	-	-
Zisk z predaja štruktúrovaných subjektov a dcérskych spoločností	-1 708	1 155	-	-	-
Výsledok hospodárenia pred zdanením	12 212	-7 563	-31 393	-4 112	-5 292
Daň z príjmov	-1 013	3 149	-	-	-
Výsledok hospodárenia za obdobie po zdanení	11 199	-4 414	-31 393	-4 112	-5 292
Ostatné súčasti komplexného výsledku za účtovné obdobie (po zdanení)	59	-329	-	-	-
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	11 258	-4 743	-31 393	-4 112	-5 292

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

4.4 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Ručiteľovi sú uvedené v článku 2.2 „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine“.

4.5 Informácie o Ručiteľovi

(a) História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ bol založený na základe zakladateľskej listiny dňa 31. decembra 2007 podľa cyperského práva ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*) s obchodným menom J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED a vznikol zápisom do obchodného registra Ministerstva energie, obchodu, priemyslu a turizmu dňa 31. decembra 2007 pod spisovou značkou HE217553.

Skupina patrí so svojimi viac ako 21-ročnými skúsenosťami k lídrom na realitnom trhu, kde vlastní a spravuje aktíva v hodnote viac ako 1 mld. EUR. Skupina začala svoje pôsobenie na realitnom trhu v roku 1996 a v roku 2008 sa stala samostatnou investičnou spoločnosťou pôsobiacou na slovenskom a zahraničnom realitnom trhu.

Skupina zastrešuje všetky odvetvia developmentu, vrátane plánovania, prípravy, financovania, realizácie a spravovania diverzifikovaného portfólia aktív. Projekty Skupiny zahŕňajú kancelárske, rezidenčné, hotelové, ako aj priemyselné projekty. Medzi významné skúsenosti patria tiež zákazky v oblasti rozvoja cestovného

ruchu. Skupina zrealizovala doteraz viac ako 749 000 m² komerčných plôch (multifunkčné projekty, kancelárske budovy, hotely, logistické parky) a 232 000 m² rezidenčných plôch. Kvalita realizovaných projektov sa odzrkadlila aj množstve ocenení za architektúru a dizajn, ktoré spoločnosť získala. Skupina JTRE pôsobí celkovo v 5 krajinách, aktívne pobočky má v Bratislave, Prahe a v Moskve.

Okrem aktivít v Slovenskej republike sa geografické pôsobenie Skupiny postupne rozrástlo na ďalšie krajiny ako je Česká republika, Maďarsko, Vietnam, Spojené kráľovstvo a Rusko, aj keď tieto geografické trhy sú zatiaľ z pohľadu aktív a výnosov Skupiny menej významné.

(b) Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Miesto registrácie:	Cyperský obchodný register vedený Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu, pod značkou HE217553
Vznik Ručiteľa:	Ručiteľ vznikol dňom zápisu do cyperského obchodného registra dňa 31. decembra 2007.
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>) zakladateľskou listinou.
Právna forma:	Cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>)
Právny poriadok, podľa ktorého bol Ručiteľ založený:	Ručiteľ v súčasnej právnej forme bol založený a existuje podľa práva Cyperskej republiky, najmä zákonom pre obchodné spoločnosti (<i>Cyprus Companies Law</i>), kapitola 113.
Sídlo:	Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, 1061 Nikózia, Cyperská republika
Telefónne číslo:	+357 99 18 04 58
Základné imanie:	Základné imanie Ručiteľa predstavuje 12 000,- EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie bolo splatené v plnej výške. Základné imanie je rozvrhnuté na 2 000 kusov kmeňových listinných akcií znejúcich na meno a na 10 000 kusov preferenčných akcií, ktoré boli navýšené rozhodnutím akcionárov Ručiteľa zo dňa 1. 12. 2016.
Zakladateľská listina a stanov:	Ručiteľ bol založený pod obchodným menom J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED podľa cyperského zákona o spoločnostiach, kapitoly 113 na dobu neurčitú. Ručiteľ bol založený jednorazovo, bez verejnej ponuky akcií. Stanovy a zakladateľská listina Ručiteľa z 6. decembra 2007 sú k dispozícii v listinnej podobe v sídle Administrátora. Posledné znenie stanov Ručiteľa bolo schválené jednomyselným rozhodnutím akcionárov Ručiteľa dňa 1. decembra 2016. Dňa 10. novembra 2017 došlo k zmene názvu spoločnosti na J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED.
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v čl. 3 stanov Ručiteľa a tvorí ho činnosť investičnej spoločnosti, vykonávanie činnosti konzultantov, manažérov a poskytovanie obdobných služieb a poskytovanie financovania spoločnostiam. Hlavné činnosti Ručiteľa a Skupiny sú uvedené aj v článku 4.6 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti</i> “.

Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Cyperskej republiky.

(c) Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá je z hľadiska svojich príjmov závislá na príjmoch od spoločností, ktoré ovláda a na schopnosti svojich externých dlžníkov splniť svoje záväzky voči Ručiteľovi.

Hlavnú časť nákladov Ručiteľa tvoria úrokové náklady z pôžičiek. Celkový objem úrokových nákladov predstavoval k 30. júnu 2018 sumu približne 297 tis. EUR.

Ručiteľ poskytol k 30. júnu 2018 záruky a ručenie spoločnostiam v Skupine v celkovej výške 16 000 tis. EUR. V súvislosti s akvizíciou pozemku v Londýne Ručiteľ vystavil ručenie za financovanie v celkovej výške 269 400 tis. GBP.

Dňa 5. februára 2018 uzatvorila Rustonka Development II s.r.o. zmluvu o pôžičke s Poštovou bankou, a.s. vo výške 43 060 tis. EUR a 3 000 tis. Kč splatné do 31. januára 2021. Úvery sú zabezpečené prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Rustonka Development II s.r.o. a na majetok a budúce zisky spoločnosti.

19. februára 2018 uzatvorila spoločnosť Epoque, s.r.o. s bankou J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky zmluvu o pôžičke vo výške 4 800 tis. EUR splatnej do 30. septembra 2020. Úver je zabezpečený prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Epoque, s.r.o. a investičné nehnuteľnosti.

Dňa 4. apríla 2018 uzatvorila spoločnosť Rustonka Development s.r.o. so spoločnosťou UniCredit Bank Česká republika a Slovensko, a.s. dohodu o úverovom mechanizme vo výške 70 000 tis. EUR splatnú do 31. decembra 2019 (deň konverzie) a 80 000 tis. EUR splatnú do 31. decembra 2024. Úvery sú zabezpečené prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Rustonka Development, s.r.o. a na majetok a budúce zisky spoločnosti.

Dňa 20. apríla 2018 bola na Slovensku založená nová dcérska spoločnosť so súčasným názvom JTRE financing 2, s.r.o. Táto spoločnosť emitovala dlhopisy s celkovým objemom do 47 000 tis. EUR zabezpečené ručením materskej spoločnosti VEALIO LIMITED, pričom objem vydaných dlhopisov ku dňu vyhotovenia Prospektu je približne 34 750 tis. EUR.

Stavebný bankový úver vo výške 36 010 tis. EUR so splatnosťou 28. februára 2018 bol nahradený investičným bankovým úverom so splatnosťou k 31. decembru 2022.

Bankový úver vo výške 7 595 tis. EUR, splatný 31. júla 2018, bol splatený v plnej výške 31. mája 2018.

Bankový úver vo výške 6 943 tis. EUR, splatný 30. júna 2018, bol splatený v plnej výške 11. mája 2018.

Bankový úver vo výške 2 867 tis. EUR, splatný 20. decembra 2018, bol splatený v plnej výške 13. júna 2018.

Splatnosť bankového úveru vo výške 10 669 tis. EUR, splatného 31. marca 2018, bola predĺžená do 31. decembra 2018.

Záväzky z nákupu dcérskych spoločností vo výške 1 848 tis. EUR boli splatené v roku 2018.

Okrem uvedeného od 31. decembra 2017, teda dátumu ku ktorému bola zostavená posledná auditovaná účtovná závierka Ručiteľa, nedošlo k zmenám vo finančnej a obchodnej pozícii Ručiteľa, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Ručiteľ neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby mimo Skupiny okrem tých uvedených vyššie, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

(d) Významné investície

Skupina plánuje v najbližšej dobe investície do realitných aktív tak na Slovensku ako aj v zahraničí a rozvíjať tak svoje pôsobenie na medzinárodnom trhu. Medzi najvýznamnejšie investície patrí akvizícia lukratívneho pozemku v centre Londýna v tesnej blízkosti Millennium Bridge a múzea Tate modern, ktorá prebehla 27. júla 2018. Jedná sa o pozemok s rozlohou takmer 4 700 m², na ktorom je plánovaná výstavba dvoch rezidenčných veží so 163 bytovými jednotkami a jednej kancelárskej veže s najmodernejším dizajnom, spĺňajúcu tie najvyššie kritéria kvality pre svojich budúcich nájomníkov. Celková predpokladaná výška investície činí 340 000 tis GBP.

Ďalšou zahraničnou investíciou je akvizícia 50% podielu v spoločnosti, ktorá realizuje výstavbu kancelárskej budovy v Hočimínovom Meste s prenajímateľnou plochou takmer 13 000 m² s predpokladanou trhovou hodnotou na úrovni takmer 70 miliónov amerických dolárov. Skupina ďalej plánuje development územia v novovznikajúcom centre Bratislavy a to pre projekty Eurovea II a Klingerka II. Taktiež development pozemkov pre projekt Riverpark II ako pokračovanie úspešného projektu na nábreží Dunaja a projekt na území Petržalky s názvom Nové Lido, kde sa plánuje realizácia tzv. „celomestského centra Petržalky“.

Projekt Eurovea II je riešený ako priame pokračovanie existujúceho úspešného a návštevníkmi obľúbeného projektu Eurovea. Celkovým zámerom projektu je v jasnom a nekonfliktom prepojení rozšíriť centrum mesta Bratislavy o jeho identickú novodobú časť a tým podporiť rozvíjanie Bratislavy ako modernej európskej metropoly na Dunaji. V rámci toho sa plánuje s vybudovaním rozšírenia nákupného centra o takmer 25 000 m², s výstavbou najmodernejších kancelárskych plôch o výmere 30 000 m² a projekt by mal taktiež priniesť takmer 480 prvotriednych bytových jednotiek.

Projekt s názvom Klingerka II má pozostávať tak z kancelárskych ako aj bytových budov najvyššieho štandardu. Na pozemku o výmere 29 600 m² vyrastie polyfunkčný komplex pozostávajúci z približne 1 400 bytov a 70 000 m² kancelárskych plôch. Pôjde tak o dotvorenie celej zóny a doplnenie nového centra Bratislavy s kvalitným rezidenčným bývaním, kancelárskymi a obchodnými plochami najvyššej kategórie.

Projekt Riverpark II bude pokračovaním úspešného projektu na nábreží Dunaja. Súčasťou projektu je okrem bytov, apartmánov a kancelárií aj nové námestie s budovou Planetária. Druhá fáza vytvorí aj pokračovanie nábrežnej promenády pre peších a cyklistov, so zachovaným stromoradím platanov. Projekt bude pozostávať zo 78 bytov a 75 apartmánov. Kancelárska plocha bude tvoriť takmer 12 tis. m² a obchodná plocha 3 tis. m².

Projekt Nové Lido je štvrť vznikajúca na petržalskom brehu Dunaja medzi Starým mostom a mostom Apollo, ktorá doplní centrum Bratislavy, vyváži ho a stane sa tak prirodzenou vstupnou bránou do mesta. Jeho koncepcia je založená na piatich verejných priestoroch, ktoré vytvoria funkčný celok, vďaka ktorým bude štvrť žiť celý deň. Nové Lido prinesie tak administratívne, rezidenčné, ako aj obchodné priestory. Samozrejmosťou sú verejné priestranstvá, ktoré využijú a zhodnotia prírodný potenciál, ktorým dané územie disponuje. Celková prenajímateľná resp. predajná plocha je o výmere približne 540 000 m².

4.6 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Hlavné činnosti Ručiteľa a Skupiny

Podľa čl. 3 stanov Ručiteľa a zápisu v cyperskom registri predmet činnosti Ručiteľa tvorí činnosť investičnej spoločnosti, činnosť konzultantov, exekútorov, manažérov a iných podobných služieb, poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,

prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky.

Ručiteľ má pozíciu holdingovej spoločnosti, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine.

Skupina pôsobí najmä na slovenskom trhu nehnuteľností, kde vlastní, developuje a spravuje väčšinu svojich realitných projektov. Taktiež pôsobí na iných trhoch napríklad v Českej republike, Spojenom kráľovstve, Rusku, Maďarsku či Vietname. Skupina patrí medzi lídrov v oblasti realitného developmentu na Slovensku a vďaka rozsahu a kvalite realizovaných projektov naprieč všetkými segmentmi trhu si zároveň vybudovala pevnú pozíciu v konkurencii najvýznamnejších developerov v regióne strednej Európy. Skupina zrealizovala doteraz viac ako 749 000 m² komerčných plôch (multifunkčné projekty, kancelárske budovy, hotely, logistické parky) a 232 000 m² rezidenčných plôch.

K 31. decembru 2017 boli aktíva Skupiny (nehnuteľnosti, investície, majetku určený na predaj) segmentovo alokované z 15% v rezidenčných nehnuteľnostiach, z 50% v kancelárskych a maloobchodných projektoch, z 20% v zmiešaných projektoch (rezidencia, kancelárie, maloobchod), z 7% v priemyselných parkoch a 7% v hotelových projektoch.

Ručiteľ sa nezaobera priamo developerskou činnosťou. Ručiteľ vlastní podiely v spoločnostiach, ktorých hlavnou činnosťou je prenájom development všetkých druhov realitných projektov a prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov.

Silné stránky Skupiny

Prvotriedne aktíva

Skupina vlastní lukratívne pozemky, na ktorých pripravuje budúce prvotriedne rezidenčné a kancelárske budovy najvyššieho štandardu v centre Bratislavy, kancelársky projekt Rustonka v Českej republike a taktiež vlastní pozemky v lukratívnych oblastiach v iných štátoch.

Stabilný príjem

Skupina dosahuje bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu. K 30. júnu 2018 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych plôch a obchodných priestorov vo výške 12 mil. EUR pri obsadenosti 77%, pričom do druhého štvrťroka 2019 sa predpokladá navýšenie obsadenia práve dokončených budov na úroveň 90% a priemerná doba expirácie nájomných zmlúv 7,45 roka.

Kvalitné portfólio nájomcov

Portfólio nájomcov je diverzifikované a zahŕňa niekoľko prestížnych nájomcov z rôznych sektorov, ako napríklad Johnson Controls International, Profesia, Arval, Atos, Ernst & Young, Novartis, Baumit, Lenovo a Benestra.

(b) Hlavné trhy

Samotný Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá nevykonáva žiadnu významnú činnosť okrem správy svojich majetkových účastí, poskytovania ručenia a poskytovania úverov/pôžičiek, nemá teda relevantné trhy, na ktorých súťaží.

Ručiteľ vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti súťaží najmä na trhu kancelárskych priestorov a trhu maloobchodných priestorov v Bratislave.

Vzhľadom k veľkosti a množstvu realizovaných projektov, je opis nižšie makroekonomických faktorov zameraný na slovenský trh (predovšetkým na Bratislavu), kde sa nachádza väčšina aktív a tvorí sa väčšina výnosov Skupiny.

Makroekonomické faktory¹

Medzi kľúčové ukazovatele patrí predovšetkým HDP a jednotlivé zložky, ktoré sa podieľajú na jeho tvorbe. Reálne HDP rástlo v druhej polovici roku 2017 tempom 3,4% a na základe prognóz Národnej banky Slovenska (NBS) by mal rásť v roku 2018 dosiahnuť úroveň dokonca 4,3% a v roku 2019 by mal zrýchliť až na 4,7%. Ako ďalej vyplýva z predikcie NBS, zlepšiť by sa mala aj situácia na trhu práce. V roku 2018 by mal rásť zamestnanosť dosiahnuť 1,7% a v roku 2019 by mala predstavovať 1,2%.

V roku 2018 a 2019 očakáva NBS zrýchlenie rastu reálnych aj nominálnych miezd. Spotrebiteľský dopyt by mal naďalej rásť relatívne rýchlym tempom. Podporený bude pozitívnym vývojom na trhu práce, ktorý sa premieta do vysokej úrovne sentimentu. Aktuálny vývoj, predstihové indikátory a kolektívne vyjednávania naznačujú zrýchlenie nominálnych príjmov v tomto roku, čo by sa malo prejavovať v miernej akcelerácii súkromnej spotreby. V strednodobom horizonte sa očakáva zotrvanie rýchleho rastu spotrebiteľského dopytu v súlade s vývojom disponibilných príjmov pri zachovaní konštantnej miery úspor.

Inflácia by sa mala v celom horizonte predikcie, t.j. do konca roka 2020, pohybovať mierne nad 2 %. Na jednej strane by mal proinflatčne pôsobiť domáci dopyt, na druhej strane by mala byť inflácia čiastočne korigovaná nákladovými faktormi vyplývajúcimi z nižších cien komodít.

Pohľad na jednotlivé investície naznačuje od začiatku roka 2016 relatívne silnú ekonomiku a trhovú dôveru. Priemyselný trh je vzhľadom k počtu uzatvorených transakcií a ponúk najaktívnejší za posledné roky. Silný záujem na primárnom a sekundárnom maloobchodnom trhu vychádza ako od miestnych tak aj zahraničných investorov. Objem investícií v druhej polovici roka 2017 prekonal prvý polrok takmer o 150 mil. EUR a dosiahol úroveň 336 mil. EUR. Celkový objem transakcií v roku 2017 dosiahol 522 mil. EUR, čo predstavovalo pokles oproti predchádzajúcemu roku o 38%, hlavne kvôli absencii veľkých transakcií. Vo všeobecnosti boli investori v roku 2017 najviac aktívni v priemyselnom sektore. Z pohľadu počtu transakcií boli investori najaktívnejší v bratislavskom kraji, kde bolo predaných celkovo 5 aktív v hodnote 94 mil. EUR.

V dôsledku investičnej klímy poklesli výnosy pri priemyselných projektoch, maloobchode a maloobchodných skladovacích plochách. Prvotriedne výnosy tvoria maloobchodné plochy, ktoré sú na úrovni 5,75%, kancelárske priestory vo výške 6,25% a priemyselné budovy vo výške 7%.

Vývoj a stav slovenského trhu s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi²

Na trhu kancelárskych priestorov je zaznamenaný zvyšujúci sa záujem investorov a budovanie nových plôch. Kľúčovým zdrojom dopytu na slovenskom kancelárskom trhu bude pozitívna ekonomická aktivita v oblasti informačných technológií a profesionálnych služieb. V 3. štvrťroku 2017 bol súhrn kancelárskych priestorov triedy A a B v Bratislave 1,71 mil. m², z čoho 58% bolo reprezentovaných triedou A, a 42% triedou B. Súčasne bolo viac ako 215 000 m² nových kancelárskych priestorov vo výstavbe a väčšina z nich sa nachádza priamo v Bratislave I. Ku koncu roka sa očakáva dostavba takmer 11 500 m² nových kancelárskych priestorov. Celkové kancelárske priestory v priebehu prvých deviatich mesiacov roku 2017 predstavovali sumu 100 783 m². Dve tretiny z nich boli umiestnené vo širšom centre, 27% v centre mesta a zvyšok v okrajových častiach mesta. Celková miera voľných priestorov v Bratislave sa oproti minulému štvrťroku klesla na historické minimum z 6,85% na 6,41%. Predstavuje tak historicky najnižšiu úroveň od roku 2008. Nájomné zostalo stabilné v treťom štvrťroku roku 2017 a tento trend by mal pokračovať. Nájomné za kancelárske priestory v centre mesta je na úrovni 13-15 EUR/m²/mesiac, v širšom centre potom 12,5-13,5 EUR/m²/mesiac a v okrajových častiach vo výške 8-10,5 EUR/m²/mesiac.

¹ Zdroj: Strednodobá predikcia NBS, www.nbs.sk

² Zdroj: Správa JLL CEE Investment market H2 2017.

Maloobchodné priestory zahŕňajú celkovo približne 1,75 mil. m². Viac ako 71% slovenských moderných maloobchodných priestorov tvoria nákupné centra, zvyšok tvoria maloobchodné parky (29%), obchodné domy a ďalšie typy maloobchodných predajní. Najviac nasýtený región týmito priestormi je v Bratislave, ktorý je v prepočte na obyvateľa vysoko nad európskym priemerom. Retailové plochy tu predstavujú najvyššiu úroveň v CEE regióne a to až 1465 m² na 1000 obyvateľov. Nájomné (EUR/m²/mesiac) v nákupných centrách dosahuje výšku 50-85 EUR, v maloobchodných parkoch 8-15 EUR a v predajniach na hlavných uliciach 20-45 EUR. V roku 2018 sa predpokladá dokončenie približne 41 tisíc m² predajných plôch, ktoré budú viesť k saturácii trhu hlavne v hlavnom meste. Spotrebiteľský dopyt zotrúva vysoký a bude pokračovať v raste s očakávaným rastom reálnych miezd.

Vývoj a stav slovenského trhu rezidenčných nehnuteľností³

Na rezidenčnom trhu sa ku koncu 2. kvartálu 2018 dostal počet voľných bytov na 2639 bytov. Na primárnom trhu dosiahol predaj novostavieb 1143 bytov, predovšetkým vďaka rozšíreniu tohto trhu o 11 nových projektov, ktoré priniesli cez 1100 nových bytov. Najviac bytov pribudlo v okrese BA IV, kde sa ponuka bytov zvýšila o 459 bytov. Najväčším nedostatkom novostavieb trpel okres BA III a BA V, kde ponuku neobohatili žiadne veľké projekty a tie, ktoré pribudnú sa rýchlo vypredávajú. Rovnaké rastové tempo zaznamenali i ceny novostavieb. Priemerná jednotková cena bytov v Bratislave medziročne vzrástla o 7,2%. Cena novostavieb od roku 2017 pokračovala v rastovom trende, čo je dôsledkom zdražujúcich veľkých bratislavských developerských projektov. Priemerná obytná plocha novostavieb v ponuke dosiahla ku koncu druhého štvrťroka 68 m². V dôsledku rastu priemernej rozlohy aj jednotkovej ceny sa zvýšila aj priemerná absolútna cena na rekordných 186 000 eur vrátane DPH.

Čo sa dopytovej stránky týka, tá bola v druhom štvrťroku reprezentovaná 1143 predanými bytmi. Rast priemernej ceny na štvorec v Bratislave bol v rokoch 2015-2016 dôsledkom jednak zdražovania bytov v daných lokalitách, no zároveň bol aj dôsledkom presunu ponuky do drahších častí mesta, najčastejšie do Nového Mesta. V súčasnosti však vidíme presun ponuky z Nového Mesta do lacnejšieho okresu BA IV (v dôsledku výpredaja bytov v Novom Meste). Napriek tomu cena bytov ďalej rástla. Od júla 2018 začínajú platiť nové obmedzenie výšky úverov od NBS, čo by mohlo viesť k ochladeniu dopytu po bytoch. Cenový rast by tak mal spomaliť a ustáliť sa na úrovni okolo 5% medziročne.

4.7 Organizačná štruktúra

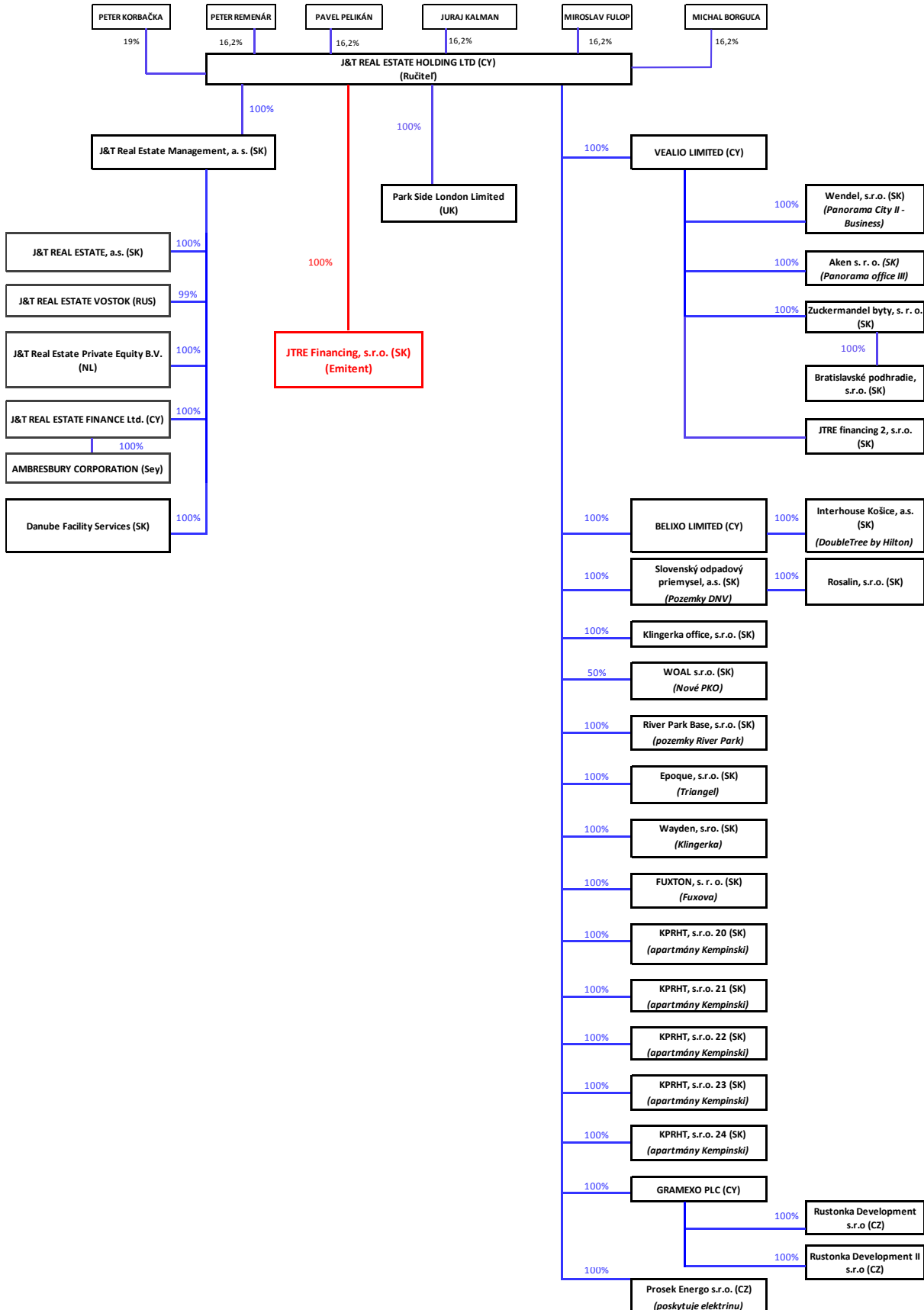
(a) Pozícia Ručiteľa v Skupine

Ručiteľom je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorá ovláda Skupinu, pričom do nej patrí Emitent aj jeho ostatné dcérske spoločnosti. Spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).

(b) Organizačná štruktúra Skupiny

Nižšie uvedená grafická schéma zobrazuje Skupinu vrátane osôb, ktoré ovládajú Ručiteľa ku dňu vyhotovenia Prospektu. Spoločnosti uvedené pod Ručiteľom tvoria spolu s ním konsolidovaný celok Skupiny. Súčasťou schémy sú aj pobočky a spoločnosti, ktoré sú konsolidované ekvivalenčnou metódou. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu sa konsolidovaný celok Skupiny skladá z 34 spoločností (35 vrátane samotného Ručiteľa a Emitenta).

³ Zdroj: Analytické oddelenie Bencont Group – prezentace, <http://www.bencont.sk/trhove-analyzy/reality/>



(c) Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny

Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend a splátok istín a úrokov z pôžičiek poskytnutých

dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností. Ak by dcérske spoločnosti nedosahovali očakávané výsledky, malo by to významný vplyv na príjmy Ručiteľa a na jeho schopnosť plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky bude významne ovplyvnená hodnotou jeho majetkových účastí a finančnou a hospodárskou situáciou jednotlivých členov Skupiny. Táto závislosť na členoch Skupiny môže byť prehĺbená, ak Ručiteľ poskytne niektorému členovi Skupiny pôžičku alebo úver. Prípadná neschopnosť príslušného člena Skupiny splatiť danú pôžičku alebo úver by mohla mať významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa.

4.8 Informácie o trende

Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa overenej auditorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Ručiteľa.

Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú známe trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Ručiteľa.

4.9 Prognózy a odhady zisku

Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

4.10 Riadiace a dozorné orgány

Ručiteľ je spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*) založená podľa práva Cyperskej republiky so sídlom v Cyperskej republike. Riadiaci orgán Ručiteľa predstavuje konateľ a valné zhromaždenie. Ručiteľ nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Ručiteľovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Štatutárnym orgánom Ručiteľa sú konatelia (*directors*) a valné zhromaždenie je najvyšší orgánom spoločnosti. Riaditeľ je oprávnený konať v mene Ručiteľa vo všetkých veciach a zastupuje Ručiteľa voči tretím osobám, v konaní pred súdom a inými orgánmi. Riaditeľ riadi Ručiteľa a samostatne koná v jeho mene navonok, a to v súlade s obmedzeniami stanovenými stanovami Ručiteľa. Konateľ je volený a odvolávaný valným zhromaždením Ručiteľa. Funkčné obdobie riaditeľa platí do odvolania valným zhromaždením. V mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje riaditeľ. Riaditeľ je oprávnený konať samostatne.

Pracovná kontaktná adresa riaditeľa je Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, 1061 Nikózia, Cyperská republika. Prehľad relevantných údajov o riaditeľovi je uvedený nižšie.

JUDr. Jarmila Jánošová

Funkcia s dňom vzniku:	Riaditeľ od 16. novembra 2017
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Jarmila Jánošová absolvovala Právnickú fakultu Univerzity Komenského v Bratislave. Okrem funkcie riaditeľky Ručiteľa zastáva tiež funkciu predsedkyne dozornej rady spoločnosti Best Hotel Properties, a.s. V minulosti pôsobila taktiež v bankovom a investičnom sektore a na ministerstve financií Slovenskej republiky.

Ing. Július Žubor

Funkcia s dňom vzniku:	Riaditeľ od 16. novembra 2017
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Július Žubor absolvoval Fakultu hospodárskej informatiky na Ekonomickej univerzite v Bratislave, so špecializáciou na účtovníctvo a audit. Okrem funkcie riaditeľa Ručiteľa pôsobil tiež ako vedúci účtovného oddelenia spoločnosti Bridge Global Solutions Services Limited, kde neskôr zastával funkciu CFO a v súčasnosti je riaditeľom spoločnosti.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami riaditeľa Ručiteľa k Ručiteľovi a jeho súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

4.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti

Ručiteľ nemá zriadený revízny výbor. Ručiteľ sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Cyperskej republiky.

4.12 Hlavní akcionári

(a) Kontrola nad Ručiteľom

Ručiteľ ovláda Skupinu a Emitenta a je spoločne ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).

Povaha kontroly nad Ručiteľom (a nepriamo Emitentom) zo strany uvedených osôb vyplýva z ich priameho vlastníctva príslušného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi.

Opatrenia proti zneužitiu kontroly a riadiaceho vplyvu sú dané právnymi predpismi o vzťahoch medzi ovládajúcou a ovládanou osobou podľa príslušného právneho poriadku. Pokiaľ je Emitentovi známe, Ručiteľ neprijal žiadne ďalšie opatrenia proti zneužitiu kontroly zo strany jeho spoločníka.

(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľom

Emitent si nie je vedomý existencie žiadnych mechanizmov alebo dojednaní, ktoré by mohli viesť ku zmene kontroly nad Ručiteľom.

4.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa

(a) Historické finančné údaje

Za rok končiaci 31. decembra 2017 vypracoval Ručiteľ konsolidovanú účtovnú závierku zostavenú podľa IFRS. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola overená audítorom a správa audítora tvorí jej súčasť. Uvedená konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa je uvedená v prílohe 2 tohto Prospektu.

Za rok končiaci 31. decembra 2017 vypracoval Ručiteľ aj individuálnu účtovnú závierku zostavenú podľa IFRS. Táto individuálna účtovná závierka bola overená audítorom a správa audítora tvorí jej súčasť. Uvedená individuálna účtovná závierka Ručiteľa je uvedená v prílohe 3 tohto Prospektu.

Za rok končiaci 31. decembra 2016 Ručiteľ samotný ešte nebol materskou spoločnosťou Skupiny a ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným nemal povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku. Z tohto dôvodu sa uvádzajú iba údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa za rok

končiaci 31. decembra 2016. Uvedená individuálna účtovná zvierka Ručiteľa je uvedená v prílohe 4 tohto Prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných zvierok Ručiteľa, žiadne iné údaje týkajúce sa Ručiteľa uvedené v tomto Prospekte neboli overené auditorom.

Finančné údaje Ručiteľa vyplývajúce z uvedenej auditovanej konsolidovanej účtovnej zvierky a auditovaných individuálnych účtovných zvierok sú nasledovné:

Výkaz finančnej pozície					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
Majetok					
Nehmotný majetok	91	20	–	–	–
Nehuteľnosti, zariadenia a vybavenie	12 854	14 450	–	–	–
Investičný majetok	231 681	98 259	–	–	–
Investície do spoločných podnikov	3 198	13 968	48 268	72 517	70 015
Pohľadávky z obchodného styku	1 691	–	–	–	–
Pôžičky a zálohové platby	140 711	39 474	–	–	–
Ostatné aktíva	221	–	–	–	–
Odložené daňové pohľadávky	5 956	3 633	–	–	–
Dlhodobý majetok celkom	396 403	169 804	48 268	72 517	70 015
Zásoby	63 170	19 646	–	–	–
Pohľadávky z obchodného styku	5 304	6 315	142	2	2
Pôžičky a zálohové platby	12 427	165 347	–	–	–
Finančné aktíva určené na predaj	1 205	4	–	–	–
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	10 159	3 144	15	8	8
Ostatné finančné aktíva	2 954	170	–	–	–
Ostatná aktíva	2 413	1 817	–	–	–
Splatná daň z príjmu	131	25	–	–	–
Skupiny na vyradenie držané na predaj	–	–	–	–	–
Obežný majetok celkom	97 763	196 468	157	10	10
Majetok celkom	494 166	366 272	48 425	72 527	70 025
Vlastné imanie a záväzky					
Základné imanie	12	12	2	2	2
Emisné ážio	139 151	139 151	139 151	139 151	–
Kapitálové rezervy	820	168	10	10	–
Nerozdelený zisk / (Neuhrazené straty minulých rokov)	-59 633	-70 906	-100 708	-69 314	-65 203
Nekontrolovateľné záujmy	-1	1 722	–	–	–
Vlastné imanie celkom	80 349	70 147	38 455	69 849	-65 201
Záväzky					
Bankové úvery a pôžičky - dlhodobá časť	155 174	116 206	3 287	2 655	2 441
Záväzky z obchodného styku	4 000	2 549	–	–	–
Rezervy	96	93	–	–	–
Ostatné finančné záväzky	668	277	–	–	–
Ostatné záväzky	62	16	–	–	–
Odložené daňová povinnosť	14 528	6 317	–	–	–
Dlhodobé záväzky celkom	174 528	125 458	3 287	2 655	2 441
Úvery a pôžičky - krátkodobá časť	203 942	138 304	5 735	–	24 750
Záväzky z obchodného styku	14 815	17 285	947	23	108 036
Zabezpečenie	–	14	–	–	–
Rezervy	2 095	82	–	–	–
Ostatné finančné záväzky	2 953	6 664	–	–	–
Ostatné záväzky	15 484	8 318	–	–	–
Záväzky spojené se skupinou na vyradenie držané na predaj	–	–	–	–	–
Krátkodobé záväzky celkom	239 289	170 667	6 682	23	132 785
Záväzky celkom	413 817	296 125	9 970	2 678	135 226
Vlastné imanie a záväzky celkom	494 166	366 272	48 425	72 527	70 025

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku					
tis. EUR	31/12/2017 (konsolidované)	31/12/2016 (konsolidované)	31/12/2017 (individuálne)	31/12/2016 (individuálne)	31/12/2015 (individuálne)
Prijmy z prenájmu investičného majetku	3 822	3 130	-	-	-
Prijmy z predaja zhodnoteného majetku	687	-	-	-	-
Ostatné výnosy	17 219	28 573	-	-	-
Celkové prevádzkové výnosy	21 728	31 703	-	-	-
Ostatné prevádzkové príjmy	507	809	-	-	-
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	16 039	-14 776	-	-	-
Kurzový zisk /(strata) z prevádzkovej činnosti, netto	-18	-21	-	-	-
Zisk /(strata) z predaja pozemkov, budov a zariadení a investičného majetku, netto	607	2	-	-	-
Celkové prevádzkové príjmy, netto	38 863	17 717	-	-	-
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	-631	-	-	-	-
Náklady na prevádzku nehnuteľností	-2 887	-1 791	-	-	-
Odpisy a amortizácie	-868	-704	-	-	-
Osobné náklady	-10 181	-8 591	-	-	-
Strata zo zníženia hodnoty	-13 649	343	-	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	-12 098	-23 961	-31 196	2 483	1 874
Celkové prevádzkové náklady	-40 314	-34 704	-31 196	2 483	1 874
Prevádzkový výsledok hospodárenia	-1 451	-16 987	-31 196	2 483	1 874
Úrokové výnosy	9 392	10 550	-	-	-
Úrokové náklady	-11 059	-17 996	-	-	-
Strata z finančných nástrojov	-10	-331	-	-	-
Kurzový zisk z finančnej činnosti, netto	141	97	-	-	-
Čisté finančné (náklady) / výnosy	-1 536	-7 680	-198	-6 595	-7 166
Podiel na zisku / (strate) zo spoločných podnikov	-435	696	-	-	-
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	17 342	15 253	-	-	-
Zisk z predaja štruktúrovaných subjektov a dcérskych spoločností	-1 708	1 155	-	-	-
Výsledok hospodárenia pred zdanením	12 212	-7 563	-31 393	-4 112	-5 292
Daň z príjmov	-1 013	3 149	-	-	-
Výsledok hospodárenia za obdobie po zdanení	11 199	-4 414	-31 393	-4 112	-5 292
Ostatné súčasti komplexného výsledku za účtovné obdobie (po zdanení)	59	-329	-	-	-
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	11 258	-4 743	-31 393	-4 112	-5 292

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ a

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31/12/2017

tis. EUR	Základné imanie	Emisné ážio	Nedeliteľné rezervy	Prekladova rezerva	Rezerva z precenenia	Akumulované straty	Celkový vlastný kapitál pripadajúci na akcionárov	Nekontroľné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2017	12	139 151	852	-414	-270	-70 906	68 425	1 722	70 147
Výsledok hospodárenia za rok	-	-	-	-	-	10 656	10 656	543	11 199
Ostatný komplexný zisk	-	-	-	-	88	-	88	-	88
Zaistenie peňažných tokov	-	-	-	-	88	-	88	-	88
Kurzové rozdiely	-	-	-	-30	-	-	-30	1	-29
Celkový ostatný komplexný zisk	-	-	-	-30	88	-	58	1	59
Celkový komplexný zisk za rok	-	-	-	-30	88	10 656	10 714	544	11 258
Transakcie s vlastníkmi, zaznamenané	-	-	-	-	-	-	-	115	115
Zvýšenie základného imania a fondov	-	-	-	-	-	-	-	115	115
Vplyv predaja	-	-	-1	525	-	-31	493	-822	-329
Účinok akvizícií	-	-	70	-	-	-70	-	-	-
Prevod do zákonného rezervného fondu	-	-	-	-	-	718	718	-1 560	-842
Celkové transakcie s vlastníkmi	-	-	69	525	-	617	1 211	-2 267	-1 056
Stav k 31. decembru 2017	12	139 151	921	81	-182	-59 633	80 350	-1	80 349

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ a

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31/12/2016

tis. EUR	Základné imanie	Emisné ážio	Nedeliteľné rezervy	Prekladova rezerva	Rezerva z precenenia	Akumulované straty	Celkový vlastný kapitál pripadajúci na akcionárov	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2016	2	-	154	-356	1 299	-67 723	-66 624	1 690	-64 934
Výsledok hospodárenia za rok	-	-	-	-	-	-3 784	-3 784	-630	-4 414
Ostatný komplexný zisk									
Zaistenie peňažných tokov	-	-	-	-	-270	-	-270	-	-270
Kurzové rozdiely	-	-	-	-58	-	-	-58	-1	-59
Celkový ostatný komplexný zisk	-	-	-	-58	-270	-	-328	-1	-329
Celkový komplexný zisk za rok	-	-	-	-58	-270	-3 784	-4 112	-631	-4 743
Transakcie s vlastníkmi, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní									
Zvýšenie základného imania a fondov	10	139 151	-	-	-	-	139 161	239	139 400
Vplyv predaja	-	-	-	-	-1 299	1 299	-	-366	-366
Účinnok akvizícií	-	-	-	-	-	-	-	790	790
Prevod do zákonného rezervného fondu	-	-	698	-	-	698	-	-	-
Celkové transakcie s vlastníkmi	10	139 151	698	-	-1 299	601	139 161	663	139 824
Stav k 31. decembru 2016	12	139 151	852	-414	-270	-70 906	68 425	1 722	70 147

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ'a

Individuálny výkaz zmien vo vlastnom imaní končiaci 31/12/2017

v EUR	Základné imanie	Neumriteľné prioritné akcie	Emisné ážio	Kumulované straty	Celkem
Stav k 1. januáru 2016	2	-	-	-65 203	-65 201
Výsledok hospodárenia za rok	-	-	-	-4 112	-4 112
Transakcie s vlastníkmi, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní					
Zvýšenie základného imania a fondov	-	10	-	-	10
Emisné ážio	-	-	139 151	-	139 151
Celkové transakcie s vlastníkmi	-	10	139 151	-	139 161
Stav k 31. decembru 2016/1. januáru 2017	2	10	139 151	-69 314	69 849
Súhrnný zisk					
Čistá strata za rok	-	-	-	-31 393	-31 393
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	-	-31 393	-31 393
Stav k 31. decembru 2017	2	10	139 151	-100 708	38 455

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ'a

Individuálny výkaz zmien vo vlastnom imaní končiaci 31/12/2016

v EUR	Základné imanie	Neumriteľné prioritné akcie	Emisné ážio	Kumulované straty	Celkem
Stav k 1. januáru 2015	2	-	-	-59 911	-59 909
Výsledok hospodárenia za rok	-	-	-	-5 292	-5 292
Stav k 31. decembru 2015/1. januáru 2016	2	-	-	-65 203	-65 201
Súhrnný zisk					
Čistá strata za rok	-	-	-	-4 112	-4 112
Celkový súhrnný zisk za rok	-	-	-	-4 112	-4 112
Transakcie s vlastníkmi, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní					
Zvýšenie základného imania a fondov	-	10	-	-	10
Emisné ážio	-	-	139 151	-	139 151
Celkové transakcie s vlastníkmi	-	10	139 151	-	139 161
Stav k 31. decembru 2016	2	10	139 151	-69 314	69 849

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľ'a

Výkaz o peňažných tokoch					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ					
Zisk (+) za obdobie	12 212	-7 563	-31 393	-4 112	-5 292
<i>Upravené o:</i>					
Strata (+) z predaja finančných nástrojov	15	559	-	-	-
Zisk z predaja investičného majetku	-606	-	-	-	-
Zisk/(strata) z predaja nehnuteľností, strojov a zariadení	-1	-2	-	-	-
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	-16 039	14 776	-	-	-
Odpisy a amortizácia	868	704	-	-	-
(Zúčtovanie trvalého zníženia hodnoty)/strata zo zníženia hodnoty	13 649	-343	-	-	-
Strata (+) plnúce z výhodnej kúpy	-17 342	-15 253	-	-	-
Čistý nere realizovaný kurzový zisk	-48	-81	-	-	-
Čisté úrokové náklady	1 667	7 446	198	6 595	7 166
Podiel na zisku / strate zo spoločných podnikov spoločností	435	-696	-	-	-
	1 708	-1 155	30 885	-2 502	-1 890
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu	-3 482	-1 608	-311	-19	-16
<i>Zmeny pracovného kapitálu:</i>					
Zmena stavu rezerv	-11	-8	-	-	-
Zmena stavu zásob	-10 909	-2 926	-	-	-
Zmena obchodných a iných pohľadávok	2 305	-1 132	-140	-	-
Zmena obchodných a iných záväzkov	-7 572	12 096	429	-139 153	-1
Započítanie úverů, zmenek a obchodných záväzkov voči vydaným prioritným akciám	-	-	-	139 161	-
Nadobúdanie investícií do nehnuteľností	-34 123	-12 478	-	-	-
Výnosy z predaja investičného majetku	3 719	100	-	-	-
Zaplatené dane z príjmov	-45	-84	-	-	-
Peňažné toky z prevádzkových činností	-50 118	-6 040	-22	-10	-17
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ					
Nadobúdanie nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotného majetku	-428	-604	-	-	-
Nadobúdanie investičného majetku	-	-	-	-	-
Nadobudnutie dcérskych spoločností a štruktúrovaných subjektov, čistý peňažný tok	7 837	596	-6 141	-	-
Nákup finančných nástrojov	-5	-	-	-	-
Výnosy z predaja nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotného majetku	17	2	-	-	-
Výnosy z predaja investičného majetku	-	-	-	-	-
Výnosy z predaja dcérskych spoločností a štruktúrovaných subjektov, čistý peňažný tok	169	1 485	-	-	-
Výnosy z predaja finančného nástroja	-10	-	-	-	-
Poskytnuté úvery	-118 914	-150 732	-	-	-
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých úverov	168 215	138 123	-	-	-
Prijaté úroky	2 847	5 682	-	-	-
Čistý peňažný tok použitý v (-) investičných činnostiach	59 728	-5 448	-6 141	-	-
FINANČNÁ ČINNOSŤ					
Prijaté úroky a pôžičky	151 913	127 776	-2 152	-	-
Uhradené úroky a pôžičky	-140 575	-103 343	8 940	10	17
Platby z finančného lízingu	-53	-39	-	-	-
Zaplatené úroky	-12 420	-9 256	-618	-	-
Zmena vlastníckeho podielu bez zmeny kontroly	-5 351	-	-	-	-
Čistý peňažný tok vytvorený (+) / použitý pri (-) finančných činnostiach	-6 486	15 138	6 170	10	17
Čisté zvýšenie/(zníženie) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	3 124	3 650	7	-	-
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku obdobia	2 817	-837	-	-	-
Vplyv kurzových rozdielov na výšku peňažných prostriedkov	-30	4	8	8	8
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci vykazovaného obdobia	5 911	2 817	15	8	8

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľka

(b) Súdne, správne a arbitrážne konania

Ručiteľ za obdobie posledných 12 mesiacov účastníkom žiadneho iného súdneho konania, správneho konania ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný negatívny vplyv na finančnú situáciu Ručiteľa.

(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa

Okrem uvedeného od 31. decembra 2017, teda dátumu ku ktorému bola zostavená posledná auditovaná účtovná závierka Ručiteľa, nedošlo k zmenám vo finančnej a obchodnej pozícii Ručiteľa, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné.

4.14 Významné zmluvy

Podľa najlepšieho vedomia Emitenta Ručiteľ neuzatvoril žiadne významné zmluvy mimo bežného predmetu svojej činnosti opísaného v tomto Prospekte, ktoré by mohli viesť ku vzniku povinností alebo nároku ktoréhokoľvek člena Skupiny, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľ poskytol k 30. júnu 2018 záruky a ručenie spoločnostiam v Skupine vo výške 16 mil. EUR.

4.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

V článku 4 „*Údaje o Ručiteľovi*“ boli použité nasledovné údaje tretích osôb:

- NBS ohľadom makroekonomický údajov a predikcií v článku 4.6(b); a
- John Lang LaSalle ohľadom údajov o realitnom trhu v Bratislave v článku 4.6(b).
- Bencont Group ohľadom rezidenčného trhu v článku 4.6(b).

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa vedomia Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent, ale nemôže zaručiť presnosť a správnosť týchto údajov.

V článku 4 „*Údaje o Ručiteľovi*“ neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

4.16 Opis Ručiteľského vyhlásenia

Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s časťou 4 Ručiteľského vyhlásenia. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Pre účely Ručiteľského vyhlásenia sa za „Zabezpečené záväzky“ považujú (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitou hodnotu Dlhopisov a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatičnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Závazky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, vrátane podmienok Dlhopisov, a Zmluvou s administrátorom, súhlasí s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa.

Ručiteľ vykoná každú platbu na základe Ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi dlhopisov vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa dlhopisov; odsek 5.4(k) Prospektu sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku 5.4(k)(iv) Prospektu. Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta na základe Ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou ak by takéto zrážky bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s podmienkami Dlhopisov.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení vyhlasuje a zaručuje Majiteľom dlhopisov odo dňa účinnosti Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- je oprávnený platne vystaviť Ručiteľské vyhlásenie a vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia,
- má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie Ručiteľského vyhlásenia, a
- obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad, ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním, sa riadia právom Slovenskej republiky. Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vzniknú na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike. Ručiteľské vyhlásenie predstavuje zabezpečenie Dlhopisov v zmysle §20b Zákona o dlhopisoch.

Ak niektoré ustanovenie Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení Ručiteľského vyhlásenia, ani platnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia podľa akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Podpísané Ručiteľské vyhlásenie tvorí prílohu 5 tohto Prospektu.

4.17 Dokumenty k nahliadnutiu

V pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 h je možné nahliadnuť v sídle Emitenta na adrese Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) účtovné závierky Ručiteľa uvedené ako prílohy Prospektu;

- (b) zakladateľská listina a platné znenie stanov Ručiteľa; a
- (c) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

4.18 Upozornenia

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Ručiteľa uvedené v Prospekte pochádzajú z konsolidovaných a individuálnych účtovných záznamov Ručiteľa zostavených podľa IFRS.

Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

Pri uvádzaní informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, Ručiteľa a Skupiny, ich finančnej situácie, okruhu ich podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

5. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

5.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 5 „Údaje o cenných papieroch“ ako aj v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, v mene ktorej koná jej konateľ Ing. Pavel Pelikán.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v článku 5 „Údaje o cenných papieroch“ aj v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 28. septembra 2018



Ing. Pavel Pelikán
Konateľ

5.2 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Dlhopisom sú uvedené v článku 2 „Rizikové faktory“.

5.3 Základné informácie

(a) Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

Emitent poveril Aranžéra na základe príkaznej zmluvy činnosťou spojenou s prípravou a zabezpečením vydania Dlhopisov, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent ďalej na základe uvedenej príkaznej zmluvy a zmluvy o zabezpečení umiestnenia Dlhopisov poveril spoločnosť J & T BANKA, a.s. ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov. Emitent tiež poveril spoločnosť J & T BANKA, a.s., konajúcu prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike, činnosťami Administrátora, Agenta pre výpočty a Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

Okrem uvedeného, ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu alebo ponuku.

(b) Dôvody ponuky a použitie výťažku z Emisie

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 1 400 000 EUR) je primárne financovanie spoločností v Skupine prostredníctvom pôžičky.

Emitent očakáva, že peňažné prostriedky budú použité najmä na refinancovanie existujúcich úverov a pôžičiek a na financovanie ďalších podnikateľských aktivít.

5.4 Popis a podmienky Dlhopisov

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na **Podmienky**, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**) a nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

(a) Emitent Dlhopisov

Emitentom Dlhopisov je spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252.

O vydaní Dlhopisov rozhodol spoločník Emitenta dňa 8. júla 2018 a konatelia Emitenta dňa 25. júna 2018.

(b) Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota a emisný kurz

Druhom cenného papiera je dlhopis, ktorý je zabezpečený Ručiteľským vyhlásením. Názov Dlhopisov je Dlhopis JTREF 2025.

Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 60 000 000 EUR (slovom šesťdesiat miliónov eur). Mena emisie je euro.

Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len **Emisný kurz**) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti 5,00% p. a. Pre Deň vydania Dlhopisov ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na 71,07% Menovitej hodnoty dlhopisu.

Emisný kurz ku každému dňu prvotného upísania každého Dlhopisu po Dni vydania Dlhopisov sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$EK = \frac{1}{(1 + 0,05)^{\text{Zostávajúca splatnosť}}}$$

kde *Zostávajúca splatnosť* bude vypočítaná ako počet dní odo dňa upísania do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vypočítaný číslom 360.

Pre účely výpočtu Emisného kurzu (ako aj odkupnej ceny podľa bodu 5.4(j)(vi) a čiastky predčasného splatenia podľa bodu 5.4(j)(v) a 5.4(l)(iv) sa bude mať za to, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynulých dní (ďalej len **Konvencia BCK Standard 30E/360**).

Emisný kurz sa uvádza v percentách Menovitej hodnoty dlhopisu a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta, pričom do výpočtu nie sú zahrnuté žiadne poplatky.

(c) Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov, mena Dlhopisov, menovitá hodnota Dlhopisov a práva spojené s Dlhopismi

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, IČO:

31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár** alebo **CDCP**).

Dlhopisy budú vydané v mene euro vo forme na doručiteľa v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota dlhopisov**) v počte do 60 000 kusov.

ISIN Dlhopisov je SK4120014416.

Deň vydania Dlhopisov (**Dátum emisie**) je stanovený na 31. októbra 2018. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

Majiteľ dlhopisov má predovšetkým právo na splatenie Menovitej hodnoty, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) vždy za podmienok uvedených v tomto Prospekte.

Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.

K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

(d) **Prevoditeľnosť a zástupca**

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s odsekom 5.4(k)(iii) nižšie prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty (ako je tento pojem definovaný nižšie), v ktorý má nastať splatenie Menovitej hodnoty dlhopisov.

K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného CDCP alebo členom CDCP alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie CDCP.

Zástupca Majiteľov dlhopisov nebol ustanovený.

Pred podaním žiadosti o schválenie Prospektu cenného papiera do Národnej banky Slovenska neboli Dlhopisy prijaté na kótovaný alebo iný trh žiadnej burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu.

(e) **Majitelia dlhopisov**

Majiteľmi dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii (ďalej len **Majitelia dlhopisov**, pričom tento pojem zahŕňa aj jedného **Majiteľa dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom. Pokiaľ právne predpisy alebo

rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa dlhopisov za oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmto Prospektom.

Osoby, ktoré budú Majiteľmi dlhopisov a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhovisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.

(f) Status záväzkov Emitenta

Záväzky z Dlhovisov zakladajú priame, všeobecné, s výnimkou Ručiteľského vyhlásenia nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, resp. obdobne zabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi dlhopisov rovnako.

Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhovisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle §9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhovisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

(g) Vyhlásenie a záväzok Emitenta

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu dlhopisov Majiteľom dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu dlhopisov v súlade s týmto Prospektom.

(h) Negatívne záväzky Emitenta a Ručiteľa

(i) Záväzok nezriaďovať zabezpečenie

Emitent a Ručiteľ sa zaväzujú, že s výnimkou prípadov výslovne uvedených v tomto Prospekte, do splnenia všetkých svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhovisov v súlade s týmto Prospektom, nezriaďujú ani neumožnia zriadenie žiadneho zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva Emitenta alebo Ručiteľa k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku, ak najneskôr súčasne so zriadením takéhoto zabezpečovacieho práva nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhovisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami.

Záväzok uvedený vyššie sa nevzťahuje na:

- (A) akékoľvek zabezpečovacie právo na podiely Emitenta alebo Ručiteľa v jeho dcérskych spoločnostiach v prospech tretích osôb;
- (B) akékoľvek zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzilo práva Emitenta alebo Ručiteľa k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku, ktoré sú predmetom takéhoto zabezpečovacieho práva a ktorých súhrnná hodnota nie je vyššia ako 10 000 000 EUR;
- (C) akékoľvek zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, aké sa obvykle poskytuje v rámci podnikateľskej činnosti vykonávanej Emitentom alebo Ručiteľom alebo zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta alebo Ručiteľa;
- (D) akékoľvek zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Emitenta alebo Ručiteľa v čase jeho nadobudnutia alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta alebo Ručiteľa vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich časti (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách);
- (E) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany Emitenta alebo Ručiteľa.

Záväzky pre účely tohto odseku znamenajú záväzky Emitenta alebo Ručiteľa zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania, vrátane ručiteľských záväzkov. Pre účely definície Záväzkov znamenajú „ručiteľské záväzky“ záväzky Emitenta alebo Ručiteľa za záväzky tretích osôb z dlhového financovania v prospech tretích osôb mimo Skupiny vo forme ručiteľského vyhlásenia či inej formy ručenia, zmenkovej záruky či prevzatia spoločného a nerozdielneho záväzku.

Skupina pre účely podmienok Dlhopisov znamená v ktorýkoľvek deň Ručiteľa a (i) každú spoločnosť, ktorú Ručiteľ priamo alebo nepriamo ovláda a tiež (ii) každú spoločnosť, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku Ručiteľa alebo spája k takému dňu podmienky pre zaradenie do konsolidovaného celku Ručiteľa.

(ii) Obmedzenie distribúcií

Emitent ani Ručiteľ nenavrhnú uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatených dividend alebo inej výplaty) v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie v súvislosti s imaním Emitenta alebo Ručiteľa alebo akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi alebo Ručiteľovi (ďalej len **Distribúcia**) a ani nerozdelí alebo nevyplatí žiadnu Distribúciu, v dôsledku ktorej by ukazovateľ UVI poklesol pod minimálnu hodnotu definovanú v odseku (1)(i)(D) nižšie. Pre odstránenie pochybností, Distribúcia nezahŕňa poskytnutie dlhového (vrátane podriadeného) financovania osobám v Skupine.

(iii) Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

Emitent ani Ručiteľ neuzavrú so žiadnou Blízkou osobou transakciou, ktorej predmetom je scudzenie majetku Emitenta alebo Ručiteľa (vrátane majetku jeho

dcérskych spoločností) za podmienok iných než pri bežnom obchodnom styku ani žiadne také obchody, ktoré by vzhľadom na svoju povahu, účel alebo riziko nevykonali s inou než Blízkou osobou.

Blízka osoba znamená (A) každú spoločnosť v Skupine, (B) každú fyzickú osobu, ktorá je akcionárom (priamym či nepriamym) Ručiteľa alebo členom štatutárneho orgánu ktorejkoľvek spoločnosti v Skupine, (C) každú blízku osobu (v zmysle Občianskeho zákonníka) týchto fyzických osôb a (D) každú právnickú osobu, ktorú ovláda fyzická osoba alebo spoločne ovládajú viaceré fyzické osoby uvedené v bode (B) alebo (C).

(i) Výnos Dlhopisov

Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a Emisným kurzom.

(j) Splatnosť Dlhopisov a ich odkúpenie

(i) Konečné splatenie

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov podľa odseku 5.4(1) nižšie, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo dňa 31. októbra 2025 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).

Majiteľ dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami odseku 5.4(1) nižšie.

(ii) Odkúpenie Dlhopisov

Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.

(iii) Zánik Dlhopisov

Dlhopisy odkúpené Emitentom nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať v majetku Emitenta a prípadne ich znovu predá alebo ich oznámením Administrátorovi urobí predčasne splatnými dňom doručenia oznámenia o predčasnej splatnosti Administrátorovi, pokiaľ v uvedenom oznámení nebude uvedený neskorší dátum splatnosti. V takom prípade práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.

(iv) Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov splatných podľa týchto podmienok Dlhopisov, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov zaplatiť tieto čiastky budú pre účely týchto podmienok Dlhopisov považované za úplne splnené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

(v) Možnosť predčasného splatenia z rozhodnutia Emitenta

Najskôr k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom Dlhopisov určiť, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné. Každý takto stanovený deň bude **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 30 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.

Určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.

Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého Dlhopisu, s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ dlhopisu poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom dlhopisov v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v bode 5.4(b) vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vypočítaný 360.

Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta, pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov dlhopisov.

(vi) Právo Majiteľov dlhopisov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta

Ak nastane zmena kontroly Emitenta, v dôsledku čoho páni Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Miroslav Fulop a Michal Borguľa prestanú byť oprávnení samostatne alebo spoločne priamo alebo nepriamo vykonávať viac ako 51% hlasovacích práv v Emitentovi, Emitent túto skutočnosť bezodkladne oznámi Majiteľom dlhopisov spôsobom podľa odseku 5.4(r) tohto Prospektu (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ dlhopisov bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých alebo niektorých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť. Pre odstránenie pochybností, zmena kontroly pre účely tohto odseku nenastane, pokiaľ právo vykonávať priamo alebo nepriamo viac ako 51% hlasovacích práv v Emitentovi zostane zachované aspoň jednej z uvedených fyzických osôb.

Žiadosť podľa odseku vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa dlhopisov alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ dlhopisov registrovaný. V žiadosti je Majiteľ dlhopisov

povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa dlhopisov umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi dlhopisov cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ dlhopisov predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom dlhopisov v ním udávanom množstve ku dňu podpísania žiadosti.

Cena za odkúpenie bude zodpovedať celkovej Menovitej hodnote Dlhopisov, o ktorých odkúpenie Majiteľ dlhopisov žiada, zníženej podľa vzorca uvedeného v bode 5.4(b) vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo dňa splatnosti ceny za odkúpenie do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360. Deň splatnosti ceny za odkúpenie stanoví Emitent s tým, že tento deň nastane najneskôr do 60 dní od dátumu oznámenia o zmene kontroly.

(k) Spôsob, termín a miesto splatenia

(i) Mena

Emitent sa zaväzuje splatiť Menovitú hodnotu dlhopisov v mene euro. Menovitá hodnota dlhopisov bude splatená Majiteľom dlhopisov za podmienok stanovených týmto Prospektom a v súlade s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

(ii) Deň výplaty

Menovitá hodnota každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonaná prostredníctvom Administrátora jednorazovo ku dňom uvedeným v tomto Prospekte (taký deň podľa zmyslu zahŕňa Deň konečnej splatnosti a Deň predčasnej splatnosti a každý z týchto dní sa označuje tiež len ako **Deň výplaty**).

Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.

Pre účely tohto Prospektu sa za Pracovný deň považuje akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike a CDCP bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vyporiadavané medzibankové obchody v euro (ďalej len **Pracovný deň**).

(iii) Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Menovitá hodnota dlhopisov bude vyplácaná osobám, ktoré budú podľa Príslušnej evidencie preukázateľne Majiteľmi dlhopisov, ku koncu pracovnej doby CDCP v príslušný Rozhodný deň (ďalej len **Oprávnený príjemca**).

Rozhodný deň znamená

(A) pre účely výplaty z dôvodu rozhodnutia Schôdze Majiteľov dlhopisov na základe nastania Dňa predčasnej splatnosti, Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi ako je definovaný v odseku 5.4(q)(iv)(A) nižšie; a

- (B) pre účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty dlhopisov a výplaty úrokov, deň, ktorý je tridsiatym (30.) kalendárnym dňom predchádzajúcim Deň výplaty.

Pre účely určenia Oprávneného príjemcu nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty. Pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty, v ktorý má byť splatená Menovitá hodnota dlhopisov, pričom na výzvu Administrátora je Majiteľ dlhopisu povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

(iv) Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplatu Menovitej hodnoty dlhopisov Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke alebo v pobočke zahraničnej banky v členskom štáte Európskej únie podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca oznámi Administrátorovi, pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.

Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).

Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávneného príjemcu takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať:

- (A) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
- (B) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávneného príjemcu.

Akýkoľvek Oprávnený príjemca, ktorý v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť aktuálny doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávneného

príjemcu s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. Ak vyššie uvedené doklady a najmä doklad o daňovom domicile nebudú Administrátorovi doručené v stanovenej lehote, bude Administrátor postupovať akoby mu doklady predložené neboli. Oprávnená osoba môže tieto podklady dokazujúce nárok na daňové zvýhodnenie doručiť následne a žiadať Administrátora o refundáciu zrážkovej dane. Administrátor má v takomto prípade právo požadovať od Oprávnenej osoby úhradu všetkých priamych aj nepriamych nákladov vynaložených na refundáciu dane. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné).

Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok splatiť Menovitú hodnotu dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:

- (A) Oprávnený príjemca včas nedoručil riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto článku;
- (B) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé; alebo
- (C) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť.

Oprávnenému príjemcovi v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

Ak Administrátor v primeranom čase po Dni výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávneného príjemcu alebo z iných dôvodov na strane Oprávneného príjemcu (napr. v prípade jeho smrti), môže Administrátor bez toho aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 Občianskeho zákonníka a podľa vlastného uváženia alebo na pokyn Emitenta, zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávneného príjemcu (alebo jeho právneho nástupcu) do úschovy u notára alebo dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenému príjemcovi (alebo jeho právneho nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

(v) Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

Emitent spoločne s Administrátorom je oprávnený rozhodnúť o zmene miesta vykonávania výplat (platobného miesta), pričom takáto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom dlhopisov ujmu. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím

lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

(I) Predčasná splatnosť

(i) Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane a bude pretrvávať akýkoľvek z nasledovných prípadov (každý z týchto prípadov ďalej tiež len **Prípád neplnenia záväzkov**):

(A) Neplnenie

Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti.

(B) Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov

Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v bode (A) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z podmienok Dlhopisov alebo je v omeškaní s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapraví v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom dlhopisov listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora.

(C) Neplnenie ostatných záväzkov Emitenta alebo Skupiny (Cross-default)

Akýkoľvek splatný Záväzok (alebo viaceré Záväzky) Emitenta alebo spoločnosti v Skupine v celkovej čiastke prevyšujúcej 10 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), nebude splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu príslušným veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka je splatná a pokiaľ uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatňuje právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad, alebo ktorý bol stanovený dohodou s príslušným veriteľom. To neplatí, pokiaľ Emitent alebo príslušná spoločnosť v Skupine v dobrej viere uplatnia námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnia platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bola uložená povinnosť plniť.

Záväzok pre účely tohto odseku znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Emitenta alebo spoločnosti v Skupine k peňažnému plneniu vyplývajúci z (i) bankových alebo iných úverov a pôžičiek a k nim prislúchajúcemu príslušenstvu, (ii) všetkých ostatných foriem dlhového financovania, (iii) swapových zmlúv, termínovaných menových a úrokových obchodov a ostatných derivátov a (iv) akéhokoľvek ručenia poskytnutého Emitentom alebo spoločnosťou v Skupine.

(D) Ukazovateľ vlastného imania

Ukazovateľ vlastného imania (**UVI**) vo vzťahu k Ručiteľovi zverejnený podľa odseku 5.4(s) nižšie ani po zohľadnení prípadného Equity Cure nedosiahne Minimálnu hodnotu UVI.

UVI sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$UVI = \frac{E}{CA} \%$$

kde:

CA znamenajú celkové konsolidované aktíva Ručiteľa, teda hodnotu uvedenú na riadku súvahy „Aktíva celkom“ (*Total assets*) v príslušnej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa podľa IFRS.

E znamená celkové konsolidované vlastné imanie Ručiteľa, teda hodnotu uvedenú na riadku súvahy „Vlastné imanie celkom“ (*Total Equity*) v príslušnej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa podľa IFRS.

Equity Cure znamená akékoľvek navýšenie základného imania alebo ostatných kapitálových fondov Ručiteľa za účelom napravenia porušenia ukazovateľov UVI, pričom Ručiteľ môže takýmto spôsobom napraviť porušenie UVI do 15 Pracovných dní, odkedy sa o tomto porušení dozvedel.

Napravenie porušenia musí byť písomne potvrdené štatutárnym orgánom Ručiteľa, pričom toto potvrdenie bude obsahovať (I) výpočet napraveného ukazovateľa UVI zohľadňujúci vykonané navýšenie základného imania alebo ostatných kapitálových fondov, (II) výpis z účtu potvrdzujúci vykonanie platby do základného imania alebo ostatných kapitálových fondov ako aj (III) rozhodnutie príslušného orgánu Ručiteľa o navýšení základného imania alebo ostatných kapitálových fondov. Toto potvrdenie štatutárneho orgánu vrátane príloh musí byť doručené Administrátorovi a oznámené Majiteľom dlhopisov podľa odseku 5.4(r) nižšie.

Minimálna hodnota UVI znamená:

- 10 % pre UVI vypočítaný k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2019;
- 15 % pre UVI vypočítaný k 31. decembru 2020;
- 20 % pre UVI vypočítaný k 31. decembru 2021; a
- 25 % pre UVI vypočítaný k 31. decembru 2022 a ku každému nasledujúcemu 31. decembru až do konečného splatenia Dlhopisov.

(E) Platobná neschopnosť

(i) Emitent alebo Ručiteľ podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo obdobné konanie, účelom ktorého je speňaženie majetku dlžníka a kolektívne uspokojenie veriteľov alebo postupné uspokojenie veriteľov dohodnuté v

reštrukturalizačnom pláne podľa platného a účinného zákona o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len **Obdobné konanie**) na svoj majetok; (ii) na majetok Emitenta alebo Ručiteľa je príslušným súdom vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že Emitentov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent alebo Ručiteľ navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nebude schopný uhradiť v čase ich splatnosti.

(F) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie súdu v Slovenskej republike alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia Emitenta o zrušení Emitenta s likvidáciou alebo je prijaté obdobné rozhodnutie vo vzťahu k Ručiteľovi.

(G) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako sedem dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu) a Dlhopisy zároveň nebudú obchodované na inom regulovanom trhu v Európskej únii.

(H) Premeny

V dôsledku premeny Emitenta alebo Ručiteľa, kde bude Emitent alebo Ručiteľ vystupovať ako zúčastnená osoba (najmä zlúčenie, splynutie, prevod obchodného imania na spoločníka, rozdelenie), prejdú záväzky z Dlhopisov na osobu, ktorá výslovne neprijme (právne záväzným a vynútiteľným spôsobom) všetky záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov alebo z Ručiteľského vyhlásenia v prípade Ručiteľa, s výnimkou prípadov, kedy takéto prevzatie záväzkov Emitenta alebo Ručiteľa vyplýva z aplikovateľnej právnej úpravy;

potom môžu Majitelia dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10% celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s odsekom 5.4(q)(i) nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

(ii) **Vylúčenie opakovania**

Majiteľ dlhopisov nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípád neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná a buď neprijala uznesenie o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

(iii) Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu s úpravou podľa bodu (iv) nižšie) sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ dlhopisov doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa odseku 5.4(q)(vi) nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa odseku 5.4(k)(iv) vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.

Emitent a Administrátor sú oprávnení požadovať od Majiteľa dlhopisov, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

(iv) Čiastka predčasného splatenia

Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ dlhopisu poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom dlhopisov v Deň predčasnej splatnosti bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v bode 5.4(b) vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.

Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení, pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov dlhopisov.

(m) Premlčanie

Práva z Dlhopisov sa premlčia uplynutím desiatich rokov odo dňa ich splatnosti.

(n) Určená prevádzkareň a Administrátor

(i) Určená prevádzkareň a výplatné miesto

Určená prevádzkareň a výplatné miesto Administrátora (ďalej len **Určená prevádzkareň**) sú na nasledujúcej adrese:

J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábřeží 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

(ii) Administrátor

Činnosť Administrátora spojenú s výplatami úrokových výnosov a splatením Dlhopisov bude zabezpečovať pre Emitenta spoločnosť J & T BANKA, a.s. prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike podľa Zmluvy s administrátorom.

(iii) Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho Administrátora a o určení inej alebo ďalšej Určenej prevádzkarne Administrátora. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

(iv) Vzťah Administrátora a Majiteľov dlhopisov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a jeho právny vzťah k Majiteľom dlhopisov vyplýva iba zo Zmluvy s administrátorom.

(o) Kotačný agent

Činnosť kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať J & T BANKA, a.s. Emitent je oprávnený rozhodnúť o tom, že poverí výkonom služieb kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti (ďalej len **Kotačný agent**). Táto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom dlhopisov podstatnú ujmu.

Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

Kotačný agent koná v súvislosti s plnením povinností Kotačného agenta ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi dlhopisov.

(p) Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov dlhopisov dohodnúť na (i) akejkolvek zmene ktoréhokolvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (ii) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokolvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom dlhopisov ujmu.

(q) Schôdza Majiteľov dlhopisov

(i) Iniciovanie schôdze Majiteľov dlhopisov

Majitelia dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov dlhopisov (ďalej len **Schôdza**) v súlade so Zákomom o dlhopisoch a ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi. Každý Majiteľ dlhopisov, ktorý požiada o zvolanie Schôdze, je povinný v Žiadosti uviesť aký počet Dlhopisov vlastní a spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z Príslušnej evidencie preukazujúcej, že je Majiteľom dlhopisov v zmysle odseku 5.4(e) vyššie v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti o zvolanie Schôdze.

Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušným Majiteľom dlhopisov vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr tri Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, prísluší Majitelia dlhopisov sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

(ii) Zvolanie Schôdze

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote 15 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov dlhopisov ak nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa bodov 5.4(1)(i)(A) alebo 5.4(1)(i)(B) vyššie.

Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu najneskôr však v lehote 15 Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Emitent je tiež kedykoľvek oprávnený zvolať Schôdzu z vlastného podnetu.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Prospektu a nenastal Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

(iii) Oznámenie o zvolaní Schôdze

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v odseku 5.4(r) nižšie, a to najneskôr 10 Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;

- miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;
- program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a
- Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.

Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

(iv) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

(A) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ dlhopisov v zmysle odseku (e) vyššie (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) na konci siedmeho kalendárneho dňa pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prípadným prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta.

(B) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze. Na Schôdzi nemajú právo hlasovať Majitelia dlhopisov, ktorými sú sám Emitent, Ručiteľ, osoby nimi kontrolované alebo im blízke (**Vylúčené osoby**), tieto osoby sa ale na schôdzi môžu zúčastniť.

(C) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akýkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

(v) **Priebeh a rozhodovanie Schôdze**

(A) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majitelia dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 50% celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov. Pre tieto účely sa nezapočítavajú Dlhopisy vo vlastníctve Vylúčených osôb. Na Schôdzi pred jej začatím poskytne Emitent (na základe údajov poskytnutých Administrátorom z výpisov z Príslušnej evidencie k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi) informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(B) Predseda Schôdze

Schôdzi zvolanej z podnetu Emitenta predsedá Emitent alebo ním určená osoba.

Ak bola Schôdza zvolaná z podnetu Majiteľov dlhopisov, Schôdzi predsedá Emitent alebo ním určená osoba do času, kým Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**). Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Schôdzi až do konca predsedá Emitent alebo ním určená osoba.

(C) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Schôdza rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných Majiteľov dlhopisov okrem Vylúčených osôb (ďalej len **Hlasujúci majitelia**). Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní, možno rozhodnúť iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetci Hlasujúci majitelia.

Po tom ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každý Hlasujúci majiteľ po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (A) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (B) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (C) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Hlasujúcich majiteľov vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa

vyhodnotia jeho výsledky, Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi účastníkom Schôdze, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom hlasov Hlasujúcich majiteľov, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov dlhopisov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi. Týmto nie sú dotknuté práva Majiteľov dlhopisov podľa odseku 5.4(q)(vi) nižšie.

(D) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením odseku 5.4(q)(v)(A) uplynutím 60 minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Pokiaľ jedným z bodov programu Schôdze bola zmena podmienok Dlhopisov, Emitent zvolá náhradnú Schôdzu najskôr po 14 dňoch a najneskôr do 42 dní odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza.

Vo všetkých ostatných prípadoch je Emitent povinný zavolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala do 14 dní odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná.

Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v odseku 5.4(r). Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa bodu 5.4(q)(v)(A) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.

(E) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (A) programu rokovania Schôdze, (B) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (C) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený pre Emitenta prítomným notárom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté v súlade s požiadavkami podmienok Dlhopisov. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 dní odo dňa jej vyhotovenia.

Na priebeh a rozhodovanie Schôdze sa v miere v akej nie sú upravené v Prospekte vzťahujú ustanovenia §5b Zákona o dlhopisoch.

(vi) Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov dlhopisov

Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, a tiež v prípadoch, v ktorých Schôdza

neodsúhlasila uplatnenie práva predčasnej splatnosti z dôvodu nastania Prípady neplnenia záväzkov podľa bodu 5.4(l)(i)(A) alebo 5.4(l)(i)(B) vyššie, môže Majiteľ dlhopisov, ktorý podľa zápisu hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa dlhopisu podľa podmienok Dlhopisov ako sú uvedené v tejto časti 5.4 Prospektu (ďalej len **Žiadosť**).

Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Emitent je povinný do 30 dní od doručenia Žiadosti vyplatiť Majiteľa dlhopisu v súlade s odsekom 5.4(k) vyššie alebo zabezpečiť zachovanie podmienok Dlhopisov uvedených v tomto Prospekte.

Právo požadovať predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ dlhopisov v prípade, ak nastal a pretrváva Prípady neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov dlhopisov podľa odseku (i) vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa odseku (ii) vyššie.

(r) Oznámenia

Akékoľvek oznámenia Majiteľom dlhopisov podľa tohto Prospektu budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcou burzové správy a na webovej stránke Emitenta <http://www.jtre.sk>. Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa tohto Prospektu iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v zmysle tohto Prospektu bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Majiteľom dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku tohto článku.

(s) Informačné povinnosti vo vzťahu k monitorovaniu finančných ukazovateľov

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ bude prostredníctvom Emitenta zverejňovať na webovom sídle Emitenta uvedenom v odseku 5.4(r) informáciu o výške a plnení finančného ukazovateľa UVI podľa odseku 5.4(l)(i)(D) na základe finančných údajov Ručiteľa uvedených v ročnej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa vypracovanej v súlade s IFRS. Túto informáciu musí Ručiteľ zverejniť najneskôr do šiestich mesiacov po skončení príslušného účtovného roka.

Prvýkrát bude finančný ukazovateľ UVI vypočítaný a jeho dodržiavanie potvrdené do 30. júna 2019 za účtovný rok končiaci 31. decembra 2018.

(t) Údaj o zabezpečení

Dlhopisy sú zabezpečené Ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, 1061 Nikózia, Cyperská republika. Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný v Ručiteľskom vyhlásení) v deň jeho splatnosti, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie je opísané v článku 4.16 Prospektu a tvorí prílohu 5 Prospektu.

(u) Rozhodné právo, jazyk, spory

Akékoľvek práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov a tohto Prospektu sa budú spravovať, interpretovať a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Tento Prospekt môže byť preložený do anglického a/alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

Akékoľvek prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, tohto Prospektu alebo s nimi súvisiacimi budú riešené súdmi v Slovenskej republike.

5.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Tento Prospekt bol schválený iba NBS. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v inom štáte okrem Slovenskej republiky je preto možná iba ak právne predpisy tohto iného štátu nepožadujú schválenie alebo notifikáciu Prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha.

Osoby, ktorým sa dostane tento Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na nich môžu vzťahovať a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú, a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predať, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

5.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike

Text tohto odseku je iba zhrnutím určitých daňových a odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávajúcim súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorý majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových, odvodových a devízovo-právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

(a) Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21% a príjmy fyzických osôb zdaňované sadzbou 19% s výnimkou ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8 - násobok životného minima, ktoré sú zdaňované sadzbou 25%.

Daň z príjmu z výnosov (úrokový príjem)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (i) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (ii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov.

Keďže zákonná úprava dani z príjmu sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania.

Emitent neposkytne Majiteľom dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti so zdanením, ani nemá povinnosť kompenzovať investorom akékoľvek iné daňové náklady v súvislosti s Dlhopismi.

Daň z príjmu z predaja

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta, sú všeobecne predmetom

zdanenia príslušnou sadzbou dane z príjmov, ak nestanoví príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Slovenskou republikou inak.

Odvody z výnosov z Dlhopisov

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, podliehajú odvodom zo zdravotného poistenia.

(b) Devízová regulácia v Slovenskej republike

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia dlhopisov za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

5.7 Podmienky ponuky

(a) Ponuka na upisovanie Dlhopisov – primárny predaj

Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov) je do 60 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Všetky Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch všetkým kategóriám investorov na území Slovenskej republiky. Dlhopisy budú ponúkané na základe podmienok uvedených v tomto Prospekte.

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér, spoločnosť J & T BANKA, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Verejná ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 22. októbra 2018 do dňa 11. októbra 2019 (12:00 hod.).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 31. október 2018 (ďalej len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia, pričom po takom pozastavení alebo ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov. Čistá kúpna cena Dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou Dlhopisov. Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené, takže nemôže nastať situácia znižovania upísania. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov. V súvislosti s primárnym predajom

(upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60% z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00%, minimálne 480 eur. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na www.jtbanka.sk, v časti Užitočné informácie, pododkaz Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,9% celkového objemu Emisie.

Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t.j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) Emisie musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Aranžéra alebo jeho zástupcov. Najmä, ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá pre neho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nespĺní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.

(b) Sekundárna ponuka Dlhopisov

Emitent súhlasí s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností, Emitent dáva súhlas na použitie Prospektu všetkým finančným sprostredkovateľom v zmysle článku 20a ods. 1 písm. b) Nariadenia o prospekte. Súhlas Emitenta s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu od vydania Dlhopisov do uplynutia 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení tohto Prospektu.

Emitent výslovne prijíma zodpovednosť za obsah Prospektu, aj vzhľadom na sekundárnu ponuku Dlhopisov prostredníctvom všetkých finančných sprostredkovateľov. So súhlasom Emitenta nie sú spojené žiadne ďalšie podmienky, ktoré sú relevantné pre používanie Prospektu.

Osobitne, pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená jedným kusom Dlhopisu. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhopisov. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Hlavný manažér zasielať jednotlivým investorom (najmä použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu zverejňovanú BCPB podľa Burzových pravidiel. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému finančným sprostredkovateľom s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60% z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00%, minimálne 480 eur. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na www.jtbanka.sk, v časti Užitočné informácie, pododkaz Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky.

OZNAMY INVESTOROM:

Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky.

Každý finančný sprostredkovateľ, ktorý Prospekt používa, musí na svojom webovom sídle uviesť, že Prospekt používa v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami, ktoré sú s ním spojené.

5.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov

účinných ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z právnych predpisov. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili so svojimi právnymi poradcami otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi.

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len „cudzí rozhodnutia“) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

5.9 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov (v prípade, ak celková Menovitá hodnota dlhopisov nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upisovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Ku Dňu vydania dlhopisov sú v súlade so sadzovníkom burzových poplatkov náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB 2 000 EUR.

Nie sú ustanovené žiadne osoby, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Hlavný manažér je oprávnený vykonávať stabilizáciu Dlhopisov a môže podľa svojej úvahy vykonať kroky, ktoré bude považovať za nevyhnutné a rozumné za účelom stabilizácie alebo udržania takej trhovej ceny Dlhopisov, ktorá by inak nemusela prevládať. Hlavný manažér môže túto stabilizáciu kedykoľvek ukončiť.

Okrem týchto Dlhopisov Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

5.10 Dodatočné informácie

(a) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Poradcom Emitenta v súvislosti s vydaním Dlhopisov je Aranžér. Predmetom zmluvy o zabezpečení vydania emisie dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Aranžérom je výhradné poverenie Aranžéra za podmienok v tejto zmluve uvedených v mene Emitenta a na Emitentov účet zabezpečiť vydanie zamýšľanej emisie Dlhopisov Emitenta, pričom Aranžér vykonáva činnosti výlučne v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent pri vydaní Dlhopisov a pri vypracovaní tohto Prospektu využil služby spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako právneho poradcu.

(b) Audit informácií

V článku 5 „*Údaje o cenných papieroch*“ sa nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu.

(c) Informácie znalcov a tretej strany

V článku 5 „*Údaje o cenných o papieroch*“ nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi ani informácie získané od tretej strany.

(d) Úverové a indikatívne ratingy

Ani Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

(e) Jazyk Prospektu

Tento Prospekt bol vyhotovený v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude tento Prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.

(f) Dokumenty k nahliadnutiu

Prospekt, všetky výročné správy Emitenta, kópie audítorských správ týkajúcich sa Emitenta ako aj všetky dokumenty, na ktoré sa v tomto Prospekte odkazuje, sú všetkým investorom bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu u Emitenta v pracovných dňoch počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 h do 16:00 h. v jeho sídle na adrese Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

Prospekt je ďalej všetkým investorom k dispozícii bezplatne k nahliadnutiu u Hlavného manažéra na jeho webovom sídle <http://www.jtbanka.sk> a ďalej počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 h do 16:00 h v písomnej forme na adrese jeho pobočky zahraničnej banky v Slovenskej republike, Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

6. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

Administrátor znamená spoločnosť J & T BANKA, a.s. v úlohe administrátora.

Agent pre výpočty znamená Administrátora v postavení agenta pre výpočty v súvislosti s Dlhopismi.

Aranžér znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Pobřežní 14, Praha 8, 180 00, Česká republika, IČO: 24766259, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 16661.

BCPB znamená burzu cenných papierov s obchodným menom Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054.

Burzové pravidlá znamená burzové pravidlá BCPB.

CDCP alebo **Centrálny depozitár** znamená Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 493/B.

CRR/CRD znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EU zo dňa 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a o prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami a investičnými spoločnosťami, o zmene smernice 2002/87/ES a zrušení smerníc 2006/48/ES a 2006/49/ES; nariadenie Európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 575/2013 zo dňa 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012.

Deň konečnej splatnosti má význam uvedený v odseku 5.4(j)(i) tohto Prospektu.

Deň predčasnej splatnosti má význam uvedený v odseku 5.4(l)(iii) tohto Prospektu.

Deň splatnosti dlhopisov má význam uvedený v odseku 5.4(j)(i) tohto Prospektu.

Deň vydania dlhopisov má význam uvedený v odseku 5.7(a) tohto Prospektu.

Deň výplaty má význam uvedený v odseku 5.4(k)(ii) tohto Prospektu.

Dlhopisy alebo **Emisia** znamená dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 60.000.000 EUR splatné v roku 2025, ktorých emitentom je Emitent, vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa.

Emisný kurz má význam uvedený v odseku 5.4(b) tohto Prospektu.

Emitent znamená spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B.

EUR alebo **euro** znamená jednotnú menu Európskej únie.

Haagska dohoda o apostilácii znamená Dohovor o zrušení požiadavky vyššieho overenie zahraničných verejných listín z 5. októbra 1961.

Hlavný manažér znamená spoločnosť J & T BANKA, a.s.

IFRS alebo **Medzinárodné účtovné štandardy** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardami a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy

(*International Accounting Standards Board*), v minulosti sa nazývali Medzinárodnými účtovnými štandardmi (IAS).

Inštrukcia má význam uvedený v odseku 5.4(k)(iv) tohto Prospektu.

J & T BANKA znamená spoločnosť J & T BANKA, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731 podľa okolností konajúcu prostredníctvom svojej pobočky **J & T BANKA, a. s., pobočka zahraničnej banky**, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B.

J&T IB and Capital Markets znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, so sídlom, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259.

Kotačný agent má význam uvedený v odseku 5.4(o) tohto Prospektu.

Kódex má význam uvedený v odseku 3.10(c) tohto Prospektu.

Majiteľ dlhopisov znamená osobu, ktorá je evidovaná ako majiteľ Dlhopisu v Príslušnej evidencii.

Menovitá hodnota dlhopisov má význam uvedený v odseku 5.4(c) tohto Prospektu.

Nariadenie Brusel I (recast) znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012/ES zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (prepracované znenie).

Nariadenie o prospekte alebo **Prospektové nariadenie** znamená Nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva smernica Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokiaľ ide o informácie obsiahnuté v prospekte, ako aj ich formát, uvádzanie odkazov a uverejnenie týchto prospektov a šírenie reklamy.

NBS alebo **Národná banka Slovenska** znamená právnickú osobu zriadenú zákonom č. 566/1992 Zb., o Národnej Banke Slovenska, resp. akéhokoľvek jej právneho nástupcu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

Obchodný zákonník znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

Obdobné konanie má význam uvedený v odseku 5.4(l)(i)(E) tohto Prospektu.

Oprávnený príjemca má význam uvedený v odseku 5.4(k)(iii) tohto Prospektu.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má význam uvedený v odseku 5.4(q)(iv)(A) tohto Prospektu.

Oznámenie o zmene kontroly má význam uvedený v odseku 5.4(j)(vi) tohto Prospektu.

podmienky Dlhopisov alebo **Podmienky** znamenajú článok 5.4 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

Pracovný deň má význam uvedený v odseku 5.4(k)(ii) tohto Prospektu.

Predseda Schôdze má význam uvedený v odseku 5.4(q)(v)(B) tohto Prospektu.

Prípád neplnenia záväzkov má význam uvedený v odseku 5.4(l)(i) tohto Prospektu.

Príslušná evidencia znamená evidenciu Majiteľov dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov, ktorých Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

Prospekt znamená tento prospekt cenného papiera zo dňa 28. septembra 2018.

Rozhodný deň má význam uvedený v odseku 5.4(k)(iii) tohto Prospektu.

Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi má význam uvedený v odseku 5.4(q)(iv)(A) tohto Prospektu.

Ručenie znamená ručenie poskytnuté Ručiteľom v zmysle Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľ znamená spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, 1061 Nikózia, Cypruská republika, zapísaná v obchodnom registri vedenom Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu pod číslom HE228864.

Ručiteľské vyhlásenie má význam uvedený v odseku 4.16 tohto Prospektu.

SAS znamená slovenské účtovné štandardy podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov a súvisiacich vykonávacích predpisov.

Schôdza má význam uvedený v odseku 5.4(q)(i) tohto Prospektu.

Skupina alebo **Skupina emitenta** má význam uvedený v odseku 4.7(b) tohto Prospektu a pre účely článku 5.4 význam uvedený v odseku 5.4(h)(i) tohto Prospektu.

Smernica o prospekte znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady č. 2003/71/ES o prospekte, ktorý sa zverejňuje pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie a o zmene a doplnení smernice 2001/34/ES.

Určená prevádzkareň má význam uvedený v odseku 5.4(n)(i) tohto Prospektu.

Vylúčené osoby má význam uvedený v odseku 5.4(q)(iv)(B) tohto Prospektu.

Zabezpečený záväzok má význam uvedený v odseku 4.16 tohto Prospektu.

Zabezpečovacie právo má význam uvedený v odseku 5.4(h) tohto Prospektu.

Zákon o cenných papieroch znamená zákon č. 566/2001 Z. z., o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov.

Zákon o dani z príjmov znamená zákon č. 595/2003 Z. z., o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov.

Zákon o dlhopisoch znamená zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov.

Zákon o konkurze znamená zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov.

Záväzok alebo **Záväzky** má pre účely odseku 5.4(l)(i)(C) a 5.4(h)(i) významy tam uvedené.

Zmluva s Administrátorom znamená zmluvu uzavretú medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie.

Žiadosť má význam uvedený v odseku 5.4(q)(vi) tohto Prospektu.

Žiadosť o zvolanie Schôdze má význam uvedený v odseku 5.4(l)(i)(H) tohto Prospektu.

7. PRÍLOHY

- 7.1 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za obdobie od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018 vypracovaná podľa štandardov SAS (Príloha 1)**
- 7.2 Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 2)**
- 7.3 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 3)**
- 7.4 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 4)**
- 7.5 Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (Príloha 5)**

Poznámka: Účtovné zvierky uvádzané v prílohách 2, 3 a 4 vrátane správ nezávislého audítora boli pôvodne pripravené a vydané v anglickom jazyku. Pre účely tohto Prospektu je uvedený originál správ a vyjadrení nezávislého audítora a preklad celých účtovných zvierok do slovenského jazyka.

Príloha 1

**Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za obdobie od 8. mája 2018
do 31. augusta 2018 vypracovaná podľa štandardov SAS**

JTRE Financing, s.r.o.

**Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky**

za obdobie od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti JTRE Financing, s.r.o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Ukutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti JTRE Financing, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. augustu 2018, výkaz ziskov a strát za obdobie od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018 a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. augustu 2018 a výsledku jej hospodárenia za obdobie od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018 podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutámom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutámom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Významná neistota týkajúca sa nepretržitosti pokračovania v činnosti

Upozorňujeme na časť C bod (1) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ako sa ďalej uvádza v časti C bod (1) poznámok účtovnej závierky, Spoločnosť vykazuje k 31. augustu 2018 záporné vlastné imanie vo výške 3 442 EUR. Táto skutočnosť indikuje významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

Spoločnosť obdržala od jediného spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Táto skutočnosť je opísaná v časti C bod (1) poznámok účtovnej závierky.

Ďalej poukazujeme na možné dôsledky podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii. V zmysle uvedeného zákona, štatutárny orgán spoločnosti, ktorá je v predĺžení, je povinný podať návrh na konkurz. Obdržanie vyhlásenia jediného spoločníka o jeho finančnej podpore nemá vplyv na úpadok Spoločnosti podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii a na povinnosť jej štatutárneho orgánu dať návrh na vyhlásenie konkurzu.

Iné skutočnosti

Táto správa je vydaná na základe dobrovoľne vykonaného auditu, pretože Spoločnosť nedosiahla veľkostné kritériá na vznik povinnosti overiť účtovnú závierku auditorom podľa § 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

28. september 2018
Bratislava, Slovenská republika

Auditorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Robert Jung
Licencia UDVA č. 973

Účtovná zvierka

za obdobie od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

zostavená k **31.08.2018**

Číselné údaje sa zaraďujú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písaním (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou

Á Ä B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ů V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2120761907	riadna	X malá	oc	05 2018
IČO	mlnoriadna	veľká	oc	08 2018
51675579	X prebežná	(vymači sa v)	od	05 2018
SK NACE			do	05 2018
70.22.0				
				Bezprostredne predchádzajúce obdobie

Priložené súčasťou účtovnej závierky

 Súvaha (Úč. POD 1-01)
(v eurách alebo eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč. POD 2-01)
(v eurách alebo eurách)

 Poznámky (Úč. POD 3-01)
(v eurách alebo eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

JTRE Financing, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

10

PSČ

Obec

81102 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I,
ODD.: SRO, VLOŽKA: 128228/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa.	Schválená dňa.	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
18.09.2018	. . 20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1			2	3
			Brutto - celá Korakela	Netto Lasi			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 03 + r. 74	01	4 9 1 3		4 9 1 3		
A.	Neobažný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02					
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03					
A.I.1.	Akobyvané náklady na vývoj (012) - 072, 091A'	04					
2.	Softvér (013) - 073, 091A'	05					
3.	Oceňovacie práva (014) - 074, 091A'	06					
4.	Goodwill (015) - 075, 091A'	07					
5.	Oslamý dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - 079, 07X, 091A'	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmocný majetok (041) - 080V	09					
7.	Poskytnuté predĺžky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 085A'	10					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11					
A.II.1.	Pozemky (031) - 032A'	12					
2	Slavby (02') - 081, 092A'	13					
3	Samostatná hrudie ve a súbory hrudieých vecí (022) - 082, 092A'	14					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo nadpisu c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
4.	Pestovateľské celky iných porastov (025) - (085, 092A)	15			
5.	Základná hládo a fašné zverata (026) - (086, 092A)	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - (089, 08X, 092A)	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - (094)	18			
8.	Poskytnuté prácavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - (095A)	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097; +/- 098)	20			
A.II.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.II.1.	Podielové cenné papierne a podiely v prepojených účtovných jednotkách (051A 062A, 063A) - (090A)	22			
2.	Podielové cenné papierne a podiely s podielovú účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (052A) - (095A)	23			
3.	Ostatné real zoväetné cenné papierne a podiely (063A) - (096A)	24			
4.	Pôžičky prepojeným žičkovým jednotkám (065A) - (096A)	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti nášim prepojeným účtovným jednotkám (066A) - (096A)	25			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - (096A)	27			
7.	Dlhové cenné papierne a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 068A, 06XA) - (096A)	28			



Číslo účtu a	STRANA AKTÍV b	Číslo účtu c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			3		
8	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou hodnotou uplatňovanou na jeden rok (086A, 094A, 088A, 06XA) - 096A	29			
9	Účty v bankách a ostatný uverovaný dlhový aktívum ako jeden rok (22XA)	30			
10	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - 096A	31			
11	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - 096A	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 68 + r. 71	33	4 9 1 3	4 9 1 3	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 113, 11X) (191, 19X)	35			
2	Nedokončená výroba a pohľadavy vlastnej výroby (121, 122, 12X) - 152, 153, 15X	36			
3	Výrobky (123) - 194	37			
4	Zvieratá (124) - 195	38			
5	Tovar (132, 133, 13X, 130) - 198, 19X	39			
6	Poskytnuté preddávky na zásoby (214A) - 096A	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadavy súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadavy z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo účtu c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Netto 3		
1.a	Pohľadávky z ob. hod- ného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - (391A)	43			
1.b	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podlebo- vej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - (391A)	44			
1.c	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - (391A)	45			
2	Čiara hodnota zákazky (316A)	46			
3	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - (391A)	47			
4	Ostatné pohľadávky v rámci podlebovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - (391A)	48			
5	Pohľadávky voči spoločníkom, žienčím a združeniu (354A, 355A, 356A, 35XA) - (391A)	49			
6	Pohľadávky z deňatových operácií (373A, 376A)	50			
7	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - (391A)	51			
8	Odlúčena daňová pohľadávka (481A)	52			
B.M.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a	Pohľadávky z obchod- ného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - (391A)	55			
1.b	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podlebo- vej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - (391A)	56			



Číslo řádku a	STRANA AKTIV b	Číslo účtu c	Běžné účtovné období		Bezprostředně předcházející účtovné období	
			1			2
			Bráto - časť 1 Korakcia časť 2	Netto		
1.0.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - (391A)	57				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči pripojeným účtovným jednotkám (351A) - (391A)	59				
4.	Ostatné pohľadávky voči podielom, účasti a iným podielom voči pripojeným účtovným jednotkám (351A) - (391A)	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom z združení (354A, 355A, 356A, 35XA, 359A) - (391A)	61				
6.	Sociálna poisťovňa (356A) - (391A)	62				
7.	Daňové pohľadávky a colnice (341, 342, 343, 345, 346, 347) - (391A)	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 375A)	64				
9.	Iné pohľadávky (355A, 370A, 371A, 374A, 375A, 376A) - (391A)	65				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1	Krátkodobý finančný majetok v pripojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - (291A, 29XA)	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v pripojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - (291A, 29XA)	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - (291A)	70				



Číslo čiarok a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	Netto 2	účtovné obdobie
					Brutto - časť 1
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 9 1 3		4 9 1 3
B.V.1	Peniaze (211, 213, 21X)	72	9 7		9 7
2	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 8 1 6		4 8 1 6
C.	Časové rozlíšenia súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (361A, 362A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (361A, 362A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (365A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (365A)	78			

Číslo čiarok a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 90 + r. 101 + r. 104	79	4 9 1 3	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 88 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 3 4 4 2	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadavky za upísané vlastné imanie (+353)	84		- 5 0 0 0
A.II.	Erzané číslo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a neúčtovný fond (417A, 417B, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podily (417A, 421A)	89		



Obs- leňka a	STRANA PASÍV b	Číslo radku c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (425, 426)	91		
2	Ostatné fondy (427, 428)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z presčítania súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z presčítania majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
5	Oceňovacie rozdiely z presčítania priznání, splnutí a rozdelení (1/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 88 + r. 99	97		
A.VII.1	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2	Neuhradená strata minulých rokov (-429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po odanení (-+ r. 01 - [r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 101])	100	- 8 4 4 2	
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 138 + r. 139 + r. 140	101	8 3 5 5	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a	Závazky z obchodného styku voči prapojeným účtovným jednotkám (371A, 475A, 476A)	104		
1.b	Závazky z obchodného styku v rámci podnik- ovej účasti okrem záväzkov voči prapojeným účtovným jednotkám (371A, 475A, 476A)	105		
1.c	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2	Čiata hodnota zakázky (316A)	107		
3	Ostatné záväzky voči prapojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4	Ostatné záväzky v rámci podnikovej účasti okrem záväzkov voči prapojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6	Dlhodobé prijaté predračky (47bA)	111		
7	Dlhodobé zmluky na úhradu (478A)	112		
8	Vydané dlhopisy (473A-4755A)	113		
9	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Ine dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12	Odkoňaný daňový záväzok (481A)	117		



Číslo účtu a	STRANA PASÍV b	Číslo účtu c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonne rezervy (451A)	119		
2	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	8 3 5 5	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	8 3 5 5	
1 a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 327XA, 475A, 476A, 478A, 47XA);	124		
1 b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podnikovej kashiernej záležitosti voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 327XA, 475A, 476A, 478A, 47XA);	125		
1 c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 327XA, 475A, 476A, 478A, 47XA);	126	8 3 5 5	
2.	Čistá hodnota zákazky (318A)	127		
3	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jedinotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4	Ostatné záväzky v rámci podnikovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jedinotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA);	129		
5	Záväzky voči spoločníkom a združitiu (364, 365, 366, 367, 368, 369A, 473A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnávateľom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (333A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z darovateľských operácií (373A, 377A);	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonne rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné vypomoci (241, 249, 24X, 473A, 4255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcih období dlhodobé (383A)	142		
2	Výdavky budúcih období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcih období dlhodobé (394A)	144		
4.	Výnosy budúcih období krátkodobé (394A)	145		



Dana- číslo a	Text b	Číslo radku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. b. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 51)	06		
V.	Aktivácia (účtovná skupina 52)	07		
VI.	Tržby z predaja nímokobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 26 + r. 28	10	8 1 7 8	
A.	Náklady vynaložené na obsluhu predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neklasifikovaných dotácií (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (515)	13		
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	8 1 7 8	
E	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E 1	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmerny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F	Dana a poplatky (účtovná skupina 53)	20		
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia a hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 + r. 10)	27	- 8 1 7 8	



Grupa číslo a	Text b	číslo radku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
.	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 49 + r. 42 + r. 13 + r. 14)	28	- 8 1 7 8	
—	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 38 + r. 42 + r. 43 + r. 44	39		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (561)	30		
(X)	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
(X 1	Výnosy z cenných papierov a podielov od pripojených účtovných jednotiek (565A)	32		
2	Výnosy z cenných papierov a podielov v podnikovej účasť okrem výnosov pripojených účtovných jednotiek (565B)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (565A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 35 až r. 38)	35		
X 1	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od pripojených účtovných jednotiek (566A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podnikovej účasť okrem výnosov pripojených účtovných jednotiek (566B)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (566A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI 1.	Výnosové úroky od pripojených účtovných jednotiek (562A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (562A)	41		
XII.	Kurzové zisky (563)	42		
XIII.	Výnosy z upevnenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (564, 567)	43		
XIV	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (568)	44		
..	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 6 4	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (566)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre pripojené účtovné jednotky (562A)	50		
2	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
Q.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na predanie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 6 4	



Označenie a	Text b	Číslo čísloka c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bežperiodická predchádzajúce účtovné obdobie 2
++	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 2 6 4	
....	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 8 4 4 2	
R	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R 1	Daň z príjmov súčasná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Preved pod stav na výsledku hospodárenia spoločnosťou (+/-) (556)	60		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 = r. 57 + c. 60)	61	- 8 4 4 2	

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

JTRE Finncing, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

ďalej „Spoločnosť“

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majiteľskych hodnôt

2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. augustu 2018 je zostavená ako priebežná účtovná závierka podľa § 18 ods. 1 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej – zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a účtovníckych činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemá byť poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia číerov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

3. Informácie o skupine

Spoločnosť nesplňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za obdobia od 8. mája 2018 do 31. augusta 2018 a naj sa nezahrňa do riadnej konsolidovanej účtovnej závierky zostavenej k 31. augustu 2018.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovia štatutárneho orgánu nečlní v období od vzniku Spoločnosti do 31. augusta 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo ine formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtujú.

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imanom k 31. augustu 2018 vo výške 3 442 EUR a dosiahnutou stratou za aktuálne účtovné obdobie vo výške 3 442 EUR. Spoločnosť bola založená prchodu roku 2018 a v krátkej budúcnosti plánuje dosiahnuť kladný cash flow, dostatočný na plnenie všetkých svojich prevádzkových a finančných záväzkov.

Spoločnosť taktiež obdržala tzv. support letter od materskej firmy ako posúdenie jej záujmu o prevádzku Spoločnosti pre nasledujúce obdobie minimálne jedného roka.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a súdskov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti určil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktorech, považovaných za primerané okolnosti, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód z účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala také neistoty v odhadoch a predpokladoch, pri ktorých by existovalo významné riziko, že by mohli viesť k takej významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť a zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

4. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ošatení.

Záväzky podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31.8.2018 EUR	8.5.2018 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	4 355	0
Záväzky v lehote splatnosti	4 000	0
	<u>8 355</u>	<u>0</u>

D. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. auguste 2018 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré si predmetom účtovníctva.

E. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. AUGUSTU 2018

	31.8.2018	8.5.2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-87	0
Peňažné toky pred pokážkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-87	0
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	<u>-87</u>	<u>0</u>
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov	5 000	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	<u>5 000</u>	<u>0</u>
(Ubytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	4 913	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	<u>4 913</u>	<u>0</u>

Peňažné toky z prevádzky

	31.8.2018 EUR	8.5.2018 EUR
Čistá strata (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimčného rozsahu alebo výskytu)	-8 442	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Iné nepeňažné operácie	0	0
Súata z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>-8 442</u>	<u>0</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	<u>8 355</u>	<u>0</u>
Peňažné toky z prevádzky	<u><u>-87</u></u>	<u><u>0</u></u>

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo podobných zúčtovacích bank, konkurentný účet a časť zostatku účtu penazie na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežnými účtami a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok určený na vopred známy termín peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka. Napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojnásobnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, pričom akcie obsiahnuté účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

Príloha 2

**Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017
vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS**

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

**Správa a konsolidovaná účtovná zvierka
31. decembra 2017**

Správa a konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2017**OBSAH**

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia	1
Správa manažmentu	2-3
Nezávislá správa audítora	4-7
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	8
Konsolidovaný komplexný výkaz ziskov a strát	9
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	10-11
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	12-13
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	14-15
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	16-90

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia

Predstavenstvo:	Jarmila Janosova (menovaná 10. novembra 2017) Julius Zubor (menovaný 10. novembra 2017) Eleftheria Kyriakou (od 27. júla 2009, odstúpila z funkcie dňa 10. novembra 2017)
Tajomník:	D.H. Nominees Ltd (menovaný 10. novembra 2017) PA.TY. Secretarial Limited (odstúpil z funkcie dňa 10. novembra 2017)
Nezávislý audítor:	KPMG Limited Chartered Accountants 14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
Sídlo:	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1. poschodia, byt/kancelária 12 1061, Nikózia, Cyprus
Banka:	J&T Banka, a.s. Pobřežní 14 186 00, Praha 8
Identifikačné číslo:	HE217553

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

SPRÁVA MANAŽMENTU

Predstavenstvo spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited (ďalej len "Spoločnosť") predkladá svoju výročnú správu spolu s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, "Skupina") za rok končiaci sa 31. decembra 2017.

ZALOŽENIE

Spoločnosť J&T Real Estate Holding Limited (ďalej len "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113.

ZMENA MENA SPOLOČNOSTI

Dňa 16. novembra 2017 Spoločnosť zmenila svoje meno z J&T Real Estate Limited na J&T Real Estate Holding Limited.

ZMENY V ŠTRUKTÚRE SKUPINY

V priebehu bežného roka Skupina v rámci svojej reštrukturalizácie obstarala priame právne vlastníctvo do základného imania subjektov, ktoré skupina už kontrolovala, pretože väčšinu ekonomických výhod týchto subjektov patrila do skupiny prostredníctvom predchádzajúcej materskej spoločnosti J&T Real Estate Management a.s. V dôsledku tejto reštrukturalizácie bolo vlastníctvo a kontrola väčšiny investícií skupiny prevedené priamo na spoločnosť J&T Real Estate Holding Limited. Výsledkom je jasnejšia a transparentnejšia štruktúra skupiny. Okrem toho Skupina v priebehu roka získala nové investície do nehnuteľností na Slovensku a v Českej republike s očakávaním zvýšenia budúceho imania a majetku Skupiny. Jeden subjekt z novo nadobudnutých investícií vydal dlhopisy, ktoré sú kótované na Pražskej burze cenných papierov

HLAVNÉ ČINNOSTI A POVAHA PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI SKUPINY

Hlavnými činnosťami Skupiny, nezmenenými od predchádzajúceho roku, je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a tiež spravovanie nehnuteľností. Zahŕňa to obytné budovy, kancelárie a maloobchod, pričom hlavnými trhmi sú Slovenská republika a Česká republika.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2017 sú uvedené na strane 8 konsolidovanej účtovnej závierky. Čistý zisk za rok pripadajúci akcionárom Skupiny dosiahol 10 656 tis. EUR (2016: 3 784 tisíc EUR).

VÝSKUM VÝVOJA, POZÍCIE A VÝKONU ČINNOSTÍ SKUPINY

Súčasná finančná pozícia prezentovaná v konsolidovanej účtovnej závierke sa považuje za uspokojivú.

Skupina mala k 31. decembru 2017 celkový vlastný kapitál vo výške 80 349 tis. EUR (2016: 70 147 tis. EUR) a čistý zisk vo výške 11 199 tis. EUR za príslušný rok (2016: čistá strata 4 414 tis. EUR). Skupina si nie je vedomá nepriaznivých trendov, požiadaviek, záväzkov alebo udalostí, ktoré by mohli mať významný vplyv na vyhliadky skupiny v bežnom finančnom roku. Skupina sa sústreďuje najmä na slovenský a český trh s nehnuteľnosťami. Dcérske spoločnosti pôsobia predovšetkým na trhu rezidenčných, administratívnych a multifunkčných budov, konkrétne v oblasti Bratislavy a Prahy. V dôsledku nových akvizícií uskutočnených v priebehu roka Skupina očakáva, že jej majetok a imanie sa v budúcnosti zvýši, keďže v najbližších rokoch sa developuje viac projektov, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú v etape pred budovaním.

VÝNOSY

Výnosy Skupiny za rok končiaci sa 31. decembrom 2017 volí vo výške 21 728 EUR (2016: 31 703 EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**SPRÁVA MANAŽMENTU (pokračovanie)****DIVIDENDY**

Predstavenstvo neodporúča vyplatiť dividendu.

HLAVNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Hlavné riziká a neistoty, s ktorými Skupina čelí, a kroky podniknuté pri riadení týchto rizík sú opísané v poznámke 38 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

BUDÚCI VÝVOJ

Predstavenstvo v dohľadnej budúcnosti neočakáva významné zmeny v hlavných činnostiach Skupiny.

ZÁKLADNÉ IMANIE

V priebehu roka neboli vykonané žiadne zmeny v základnom imaní Spoločnosti.

POBOČKY

V priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2017 Skupina neprevádzkovala žiadne pobočky.

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2017 a k dátumu tejto správy sú uvedení na strane 1. Pani Eleftheria Kyriakou, ktorá bola menovaná riaditeľkou dňa 27. júla 2009, odstúpila dňa 10. novembra 2017 a v ten istý deň boli na jej miesto menovaní pani Jarmila Janosová a pán Julius Zubor. V súlade so stanovami Spoločnosti všetci riaditelia, ktorí sú v súčasnosti členmi predstavenstva, naďalej vykonávajú svoju funkciu. V rozdelení zodpovednosti a odmeňovania predstavenstva neboli zaznamenané žiadne významné zmeny.

UDALOSTI PO VYKAZOVANOM OBDOBÍ

Všetky významné udalosti, ku ktorým došlo po skončení vykazovaného obdobia, sú opísané v poznámke 40 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Zverejnené v poznámke 39 ku konsolidovanej účtovnej závierke.

NEZÁVISLÝ AUDITOR

V priebehu roka odstúpil nezávislý audítor Spoločnosti KPSA a na ich miesto bola vymenovaná spoločnosť KPMG Limited.

Nezávislý audítor Spoločnosti, spoločnosť KPMG Limited bola vymenovaná predstavenstvom a nahradila tak predchádzajúceho audítora spoločnosť KPSA, a vyjadrila ochotu pokračovať vo svojej funkcii a uznesenie, ktoré predstavuje udelenie právomoci predstavenstvu vo veci stanovenia odmeny audítora, bude predložené na nadchádzajúcom valnom zhromaždení.

Na základe príkazu predstavenstva,

D.H. Nominees Limited
tajomník

Nikózia, 28. júna 2018



KPMG Limited
Chartered Accountants
14 Esperidon Street, 1087 Nicosia, Cyprus
P.O. Box 21121, 1502 Nicosia, Cyprus
T: +357 22 209000, F: +357 22 678200

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
TO THE MEMBERS OF
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**

Report on the audit of the consolidated financial statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of J&T Real Estate Holding Limited (the "Company") and its subsidiaries (the "Group"), which are presented on pages 8 to 90 and comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2017, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2017, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS-EU") and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, as amended from time to time (the "Companies Law, Cap.113").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing ("ISAs"). Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants of the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") and the ethical requirements in Cyprus that are relevant to our audit of the consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

London
P O Box 311011 2007
T +357 22 400000
F +357 22 420000

Beirut
P O Box 60000 Beirut
T +357 20 440000
F +357 20 940000

Nicosia
P O Box 20000 Nicosia
T +357 22 209000
F +357 22 678200

Other information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report, but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon, except as required by the Companies Law, Cap.113.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

With regards to the management report, our report in this regard is presented in the "Report on other legal requirements" section.

Responsibilities of the Board of Directors for the consolidated financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with IFRS-EU and the requirements of the Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting, unless there is an intention to either liquidate the Group or to cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

The Board of Directors is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.

Auditors' responsibilities for the audit of the consolidated financial statements *(continued)*

- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on other legal requirements

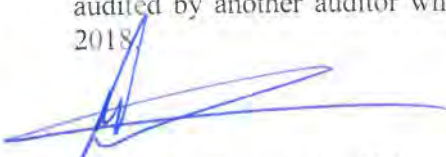
Pursuant to the additional requirements of law L.53(I)/2017, and based on the work undertaken in the course of our audit, we report the following:

- In our opinion, the management report on pages 2 and 3, the preparation of which is the responsibility of the Board of Directors, has been prepared in accordance with the requirements of the Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the consolidated financial statements.
- In the light of the knowledge and understanding of the business and the Company's environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.

Other matter

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 69 of Law L.53(I)/2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.

The financial statements of the parent Company as at and for the year ended 31 December 2016 were audited by another auditor who expressed an unqualified opinion on those statements on 15 May 2018.



Marios G. Gregoriades, CPA
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of

KPMG Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors
14 Esperidon Street
1087 Nicosia
Cyprus

28 June 2018

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
ČLENOM SPOLOČNOSTI
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Správa o audite konsolidovanej účtovnej zvierky:

Názor audítora

Overili sme si priloženú konsolidovanú účtovnú zvierku spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited (ďalej len "Spoločnosť") a jej dcérskych spoločností (ďalej len "Skupina"), ktorá je uvedená na stranách 8 až 90 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámok ku konsolidovanej účtovnej zvierke vrátane súhrnu významných účtovných metód.

Podľa nášho názoru poskytuje priložená konsolidovaná účtovná zvierka verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii skupiny k 31. decembru 2017 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokoch za príslušný účtovný rok v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (ďalej len "IFRS-EÚ") a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113, v znení neskorších predpisov ("Zákon o spoločnostiach, Cap. 113").

Základ pre názor audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ("IAS"). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti "*Zodpovednosť audítora za audit účtovnej zvierky*" tejto správy. Od Spoločnosti sme nezávislí v súlade s Etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov ("Kódex IESBA") a etickými požiadavkami na Cypre, ktoré sú dôležité pre náš audit konsolidovanej účtovnej zvierky, a splnili sme naše ďalšie povinnosti v oblasti etiky v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Domnievame sa, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor.

Ostatné informácie

Predstavenstvo je zodpovedné za ostatné informácie. Ostatné informácie obsahujú informácie uvedené v správe manažmentu, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku a správu našich audítorov týkajúcu sa konsolidovanej účtovnej závierky.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku nezahŕňa ostatné informácie a nevyjadříme žiadnu formu záveru ohľadom ostatných informácií, s výnimkou toho, čo predpisuje Zákon o spoločnostiach, kap. 113.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou povinnosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú ostatné informácie významne nezlučiteľné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite alebo ak sa inak sa zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existujú významné nesprávnosti týchto ostatných informáciách, musíme túto skutočnosť reportovať.

Pokiaľ sa jedná o správu manažmentu, naša správa v tejto súvislosti je uvedená v časti "*Správa o iných zákonných požiadavkách*".

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavovanie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje verný a pravdivý obraz v súlade s IFRS-EÚ a požiadavkami Zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113 a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na to, aby umožnila prípravu konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už z dôvodu podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti, za zverejňovanie prípadných skutočností súvisiacich s nepretržitou činnosťou a používanie účtovnej zásady pre nepretržitú činnosť, pokiaľ nie je len zámerom buď Skupinu likvidovať, alebo ukončiť jej činnosť, alebo neexistuje žiadna realistická alternatíva, ale tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného vykazovania Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primeranú istotu o tom či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už kvôli podvodu alebo chybe, a aby sa vydala správa audítora, ktorá zahŕňa aj náš názor. Primeraná istota je vysoká úroveň istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s ISA bude vždy odhaľovať významnú nesprávnosť, ak existuje. Nesprávnosti môžu vyplývať z podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že by mohli samostatne alebo spoločne ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s ISA používame profesionálny úsudok a udržiavame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Tiež:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už kvôli podvodu alebo chybe, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame dôkazy o audite, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenie významnej nesprávnosti vyplývajúcej z podvodu je vyššia ako riziko vyplývajúce z chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nesprávne vykazovanie alebo prerušenie vnútornej kontroly.
- Si objasňujeme pravidlá vnútornej kontroly relevantnej pre audit s cieľom navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností primerané, ale nie na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti vnútornej kontroly Skupiny.
- Vyhodnocujeme primeranosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií poskytnutých predstavenstvom.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky (pokračovanie)

- Poskytujeme názor o vhodnosti používania princípu účtovníctva o nepretržitej činnosti predstavenstvom a na základe získaných dôkazov o audite, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu predstavovať významné pochybnosti o schopnosti skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, musíme v správe audítora upozorniť na súvisiace údaje zverejnené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak takéto zverejnenia nie sú dostatočné, zmeniť náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu správy audítora. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať nepretržitej činnosti.
- Vyhodnocujeme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane zverejnení a vyhodnocujeme, či konsolidovaná účtovná závierka prezentuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý poskytuje pravdivý a skutočný obraz.
- Získavame dostatočné primerané audítorské dôkazy týkajúce sa finančných informácií subjektov alebo podnikateľských aktivít v rámci Skupiny, aby sme mohli vysloviť názor ku konsolidovanej účtovnej závierke. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Našou výhradnou zodpovednosťou zostáva zodpovednosť za náš názor audítora.

Komunikujeme s predstavenstvom, okrem iného, o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas nášho auditu.

Správa o iných zákonných požiadavkách

V súlade s dodatočnými požiadavkami zákona L.53 (I) / 2017 a na základe práce vykonanej v priebehu nášho auditu uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru správa manažmentu na stranách 2 a 3, za prípravu ktorej zodpovedá predstavenstvo, bola vypracovaná v súlade s požiadavkami Zákona o spoločnostiach, kap. 113 a poskytnuté informácie sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.
- Vzhľadom na vedomosti a chápanie podnikania a prostredia Spoločnosti získané v priebehu auditu sme v správe manažmentu nezistili žiadne významné nesprávnosti.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Iné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Spoločnosti ako orgán v súlade s § 69 zákona L.53 (I) / 2017 a nie na akýkoľvek iný účel. Pri predkladaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za žiadny iný účel ani za žiadnu inú osobu, ktorá získa vedomosť o obsahu tejto správy.

Účtovná závierka materskej spoločnosti zo dňa a za rok končiaci sa 31. decembrom 2016 boli auditované iným auditorom, ktorý vyjadril bezvýhradné stanovisko k tejto účtovnej závierke dňa 15. mája 2018.

Marios G. Gregoriades, CPA

Certifikovaný verejný audítor a registrovaný audítor
za a v mene spoločnosti

KPMG Limited

Certifikovaní veřejní audítori a registrovaní audítori

14 Esperidon Street

1087 Nicosia

Cyprus

28. júna 2018

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2017	1 2016
Príjmy z prenájmu	6	3 822	3 130
Príjmy z predaja majetku na obchodovanie		687	-
Iné príjmy	7	17 219	28 573
Celkové prevádzkové výnosy		21 728	31 703
Ostatné prevádzkové príjmy		507	809
Zisk / (strata) z precenenia investičného majetku, v čistom	3,18	16 039	(14 776)
Kurzová strata z prevádzkových činností, netto		(18)	(21)
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia a investičného majetku, v čistom		607	2
Celkové prevádzkové príjmy, netto		38 863	17 717
Náklady na predaj majetku na obchodovanie		(631)	-
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	8	(2 887)	(1 791)
Odpisy a amortizácia	9	(868)	(704)
Osobné náklady	11	(10 181)	(8 591)
(Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto	10	(13 649)	343
Ostatné prevádzkové výdavky	13	(12 098)	(23 961)
Celkové prevádzkové náklady		(40 314)	(34 704)
Prevádzková strata		(1 451)	(16 987)
Výnosové úroky	14	9 392	10 550
Úrokové náklady	14	(11 059)	(17 996)
Strata z finančných nástrojov, netto		(10)	(331)
Kurzový zisk z finančných činností, netto		141	97
Čisté finančné náklady		(1 536)	(7 680)
Podiel na (strate) / zisku zo spoločných podnikov	19	(435)	696
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	12	17 342	15 253
(Strata) / zisk z predaja štruktúrovaných podnikov, dcérskych spoločností a spoločných podnikov	5	(1 708)	1 155
Zisk / (strata) pred zdanením		12 212	(7 563)
Dane z príjmov	15	(1 013)	3 149
Čistý zisk / (strata) za rok		11 199	(4 414)
Pripadajúce na:			
Majiteľov materskej spoločnosti		10 656	(3 784)
Nekontrolné podiely		543	(630)

Analýza výkazu ziskov a strát podľa segmentov sa nachádza v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

Poznámky uvedené na stranách 16 až 90 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Čistý zisk / (strata) za rok	11 199	(4 414)
Ostatné súhrnné príjmy		
<i>Položky, ktoré sú alebo možno budú preklasifikované na zisk alebo stratu</i>		
Zabezpečenie peňažných tokov	88	(270)
Kurzové rozdiely pri konverzii	(29)	(59)
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia za rok, očistený od dane z príjmu	59	(329)
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok	11 258	(4 743)
Pripadajúce na:		
Majiteľov materskej spoločnosti	10 714	(4 112)
Nekontrolné podiely	544	(631)
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok	11 258	(4 743)

Poznámky uvedené na stranách 16 až 90 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Aktíva			
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	16	91	20
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	17	12 854	14 450
Investičný majetok	18	231 681	98 259
Investície do spoločných podnikov	19	3 198	13 968
Pohľadávky z obchodného styku	20	1 691	-
Pôžičky a zálohové platby	21	140 711	39 474
Ostatné pohľadávky	27	79	-
Preddavky a ostatné aktíva	26	142	-
Odložené daňové pohľadávky	23	5 956	3 633
Neobežný majetok celkom		396 403	169 804
Majetok na obchodovanie	24	63 170	19 646
Pohľadávky z obchodného styku	20	5 304	6 315
Pôžičky a zálohové platby	21	12 427	165 347
Finančné nástroje	22	1 205	4
Peniaze a peňažné ekvivalenty	25	10 159	3 144
Ostatné pohľadávky	27	2 954	170
Preddavky a ostatné aktíva	26	2 413	1 817
Súčasná daňová pohľadávka		131	25
Obežný majetok celkom		97 763	196 468
Aktíva celkom		494 166	366 272
Vlastné imanie			
Základné imanie	1,28	12	12
Emisné ážio		139 151	139 151
Rezervy		820	168
Akumulované straty		(59 633)	(70 906)
Celkové vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		80 350	68 425
Nekontrolné podiely	28	(1)	1 722
Celkové vlastné imanie		80 349	70 147
Záväzky			
Úvery a pôžičky	30	155 174	116 206
Záväzky z obchodného styku	31	4 000	2 549
Rezervy	32	96	93
Ostatné záväzky	33	668	277
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	34	62	16
Odložená daňová povinnosť	23	14 528	6 317
Dlhodobé záväzky celkom		174 528	125 458

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017 (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Úvery a pôžičky	30	203 942	138 304
Závazky z obchodného styku	31	14 815	17 285
Rezervy	32	-	14
Splatná daň z príjmov		2 095	82
Ostatné záväzky	33	2 953	6 664
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	34	15 484	8 318
Krátkodobé záväzky celkom		239 289	170 667
Záväzky celkom		413 817	296 125
Vlastné imanie a záväzky celkom		494 166	366 272

Konsolidovaná účtovná závierka bola schválená predstavenstvom na vydanie dňa 27. júna 2018.

Jarmila Janosova
riaditeľ

Julius Zubor
riaditeľka

Poznámky uvedené na stranách 16 až 90 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2017
V tisícoch EUR

	Základné imanie	Emisné ážio	Nedistribuované rezervy	Rezerva na konverzie cudzích mien	Rezerva z precenenia	Akumulované straty	Celkovo pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2017	12	139 151	852	(414)	(270)	(70 906)	68 425	1 722	70 147
Celkové súhrnné príjmy									
Čistý zisk za rok	-	-	-	-	-	10 656	10 656	543	11 199
Ostatné súhrnné príjmy									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	88	-	88	-	88
Kurzové rozdiely pri konverzii	-	-	-	(30)	-	-	(30)	1	(29)
Celkové ostatné súhrnné príjmy	-	-	-	(30)	88	-	58	1	59
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok	-	-	-	(30)	88	10 656	10 714	544	11 258
Transakcie s vlastníkami, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní									
Zvýšenie základného imania a fondov	-	-	-	-	-	-	-	115	115
Účinok predaja	-	-	(1)	525	-	(31)	493	(822)	(329)
Prevod do zákonného rezervného fondu	-	-	70	-	-	(70)	-	-	-
Nadobúdanie nekontrolných podielov bez zmeny kontroly	-	-	-	-	-	718	718	(1 560)	(842)
Transakcie s vlastníkami celkom	-	-	69	525	-	617	1 211	(2 267)	(1 056)
Stav k 31. decembru 2017	12	139 151	921	81	(182)	(59 633)	80 350	(1)	80 349

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2016
V tisícoch EUR

	Základné imanie	Emisné ážio	Nedistribúované rezervy	Rezerva na konverzie cudzích mien	Rezerva z precenenia	Akumulované straty	Celkovo pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2016	2	-	154	(356)	1 299	(67 723)	(66 624)	1 690	(64 934)
Celkové súhrnné príjmy									
Čistá strata za rok	-	-	-	-	-	(3 784)	(3 784)	(630)	(4 414)
Ostatné súhrnné príjmy									
Zabezpečenie peňažných tokov	-	-	-	-	(270)	-	(270)	-	(270)
Kurzové rozdiely pri konverzii	-	-	-	(58)	-	-	(58)	(1)	(59)
Celkové ostatné súhrnné príjmy	-	-	-	(58)	(270)	-	(328)	(1)	(329)
Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok	-	-	-	(58)	(270)	(3 784)	(4 112)	(631)	(4 743)
Transakcie s vlastníkmi, zaznamenané priamo vo vlastnom imaní									
Zvýšenie základného imania a fondov	10	139 151	-	-	-	-	139 161	239	139 400
Účinok predaja	-	-	-	-	(1 299)	1 299	-	(366)	(366)
Účinok akvizícií	-	-	-	-	-	-	-	790	790
Prevod do zákonného rezervného fondu	-	-	698	-	-	(698)	-	-	-
Transakcie s vlastníkmi celkom	10	139 151	698	-	(1 299)	601	139 161	663	139 824
Stav k 31. decembru 2016	12	139 151	852	(414)	(270)	(70 906)	68 425	1 722	70 147

Pozri Poznámku 28 - Podiel akcionárov a Poznámku 29 - Nekontrolné podiely.

Poznámky uvedené na stranách 16 až 90 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2017	2016
Prevádzkové činnosti			
Zisk / (strata) za rok pred zdanením		12 212	(7 563)
Úprava o:			
Stratu z finančných nástrojov		15	559
Zisk z predaja investičného majetku		(606)	-
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia		(1)	(2)
(Zisk) / strata z precenenia investičného majetku	3	(16 039)	14 776
Odpisy a amortizácia	9	868	704
Straty zo zníženia hodnoty / (zrušenie strát zo zníženia hodnoty)	10	13 649	(343)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	5,12	(17 342)	(15 253)
Nerealizovaný kurzový zisk, netto		(48)	(81)
Čistý úrokový náklad	14	1 667	7 446
Podiel na strate / (zisku) zo spoločných podnikov	19	435	(696)
Strata / (zisk) z predaja štruktúrovaných podnikov a dcérskych spoločností	5	1 708	(1 155)
Prevádzková strata pred zmenou pracovného kapitálu		(3 482)	(1 608)
Zmena v rezervách		(11)	(8)
Zmena v obchodovateľnom majetku		(10 909)	(2 926)
Zmena obchodných a iných pohľadávok a preddavkov a iných aktív		2 305	(1 132)
Zmena obchodných a iných záväzkov a príjmov budúcich období a iných záväzkov		(7 572)	12 096
Akvízia investičnej nehnuteľnosti		(34 123)	(12 478)
Výnosy z predaja investičných nehnuteľností		3 719	100
Peňažné toky použité v prevádzke		(50 073)	(5 956)
Zaplatené dane z príjmu		(45)	(84)
Peňažné toky použité vo prevádzkovej činnosti		(50 118)	(6 040)
Investičné činnosti			
Akvízie nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		(428)	(604)
Nadobudnutie dcérskych spoločností a štruktúrovaných podnikov, čistý peňažný prítok	5	7 837	596
Kúpa finančných nástrojov		(5)	-
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia a nehmotného majetku		17	2
Výnosy z predaja dcérskych spoločností a štruktúrovaných podnikov, čistý peňažný prítok	5	169	1 485
Výnosy z predaja finančných nástrojov		(10)	-
Poskytnuté pôžičky		(118 914)	(150 732)
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek		168 215	138 123
Prijaté úroky		2 847	5 682

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Peňažné toky vytvorené z (použitú v) investičnej činnosti	59 728	(5 448)
Finančné činnosti		
Výnosy z pôžičiek	151 913	127 776
Splatenie pôžičiek	(140 575)	(103 343)
Finančné splátky prenájmu	(53)	(39)
Zaplatené úroky	(12 420)	(9 256)
Zmeny vlastnickeho podielu bez zmeny kontroly	(5 351)	-
Peňažné toky (použitú vo) / vytvorené z finančnej činnosti	(6 486)	15 138

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2017 (pokračovanie)**

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2017	2016
Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov		3 124	3 650
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		2 817	(837)
Účinok fluktuácie výmenného kurzu na hotovosť		(30)	4
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka		<u>5 911</u>	<u>2 817</u>

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Peniaze a peňažné ekvivalenty	25	10 159	3 144
Kontokorent	30	(4 248)	(327)
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka		<u>5 911</u>	<u>2 817</u>

Poznámky uvedené na stranách 16 až 90 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1. Informácie o spoločnosti.....	11
2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady	12
3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady	28
4. Prevádzkové segmenty.....	36
5. Akvizície a odpredaj dcérskych spoločností, štruktúrovaných entít a spoločných podnikov	42
6. Prijmy z prenájmu.....	47
7. Ostatné príjmy.....	47
8. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti.....	47
9. Odpisy a amortizácia.....	47
10. (Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto	48
11. Osobné náklady.....	48
12. Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	48
13. Ostatné prevádzkové výdavky	49
14. Úrokové výnosy a náklady.....	49
15. Dane z príjmu.....	50
16. Goodwill a ostatný nehmotný majetok	51
17. Nehnutel'nosti, zariadenia a vybavenie	52
18. Investičné nehnuteľnosti	54
19. Investície do spoločných podnikov.....	55
20. Pohľadávky z obchodného styku	57
21. Úvery a zálohové platby	58
22. Finančné nástroje	59
23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane.....	59
24. Nehnutel'nosti na obchodovanie	62
25. Peniaze a peňažné ekvivalenty.....	63
26. Preddavky a ostatné aktíva.....	63
27. Ostatné pohľadávky	63
28. Imanie akcionárov.....	64
29. Nekontrolné podiely.....	65
30. Úvery a pôžičky	65
31. Záväzky z obchodného styku.....	69
32. Rezervy	69
33. Ostatné záväzky	70
34. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	70
35. Informácie o skutočnej hodnote.....	71
36. Záložné práva, finančné prísl'uby a nepredvídané skutočnosti	71
37. Operatívny lízing	72
38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií	72
39. Spriaznené strany	80
40. Nasledujúce udalosti	82
41. Skupinové entity	83

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

1. Informácie o spoločnosti

Krajina založenia

Spoločnosť J&T Real Estate Holding Limited (ďalej len "Materská spoločnosť" alebo "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa

31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe ustanovení Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113. Sídlo spoločnosti je na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1. poschodie, byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Zmena mena Spoločnosti

Dňa 9. marca 2009 Spoločnosť zmenila svoje meno z J&T Securities Management Ltd na J&T Real Estate CR Limited a dňa 9. apríla 2009 zmenila svoje meno znovu na J&T Real Estate Limited. Dňa 16. novembra 2017 Spoločnosť zmenila svoje meno z J&T Real Estate Limited na J&T Real Estate Holding Limited.

Akcionári

Odo dňa 31. decembra 2016 až do 17. novembra 2017 bola akcionárom Spoločnosti spoločnosť PA.TY. Nominees Limited, založená na Cypre, ktorá vlastnila 100% akcií Spoločnosti. Odo dňa 31. decembra 2016 bolo šesť fyzických osôb - nerezidentov konečnými ovládajúcimi stranami.

Od 17. novembra 2017 a dňa 31. decembra 2017 je Spoločnosť vlastnená šiestimi fyzickými osobami, ktoré nie sú rezidentmi Cypru:

- (1) pán Peter Remenar (16,2%),
- (2) pán Pavel Pelikan (16,2%),
- (3) pán Juraj Kalman (16,2%),
- (4) pán Miroslav Fulop (16,2%),
- (5) pán Michal Borgula (16,2%), a
- (6) pán Peter Korbacka (19%),

Od 31. decembra 2016 a až do 13. decembra 2017 boli preferenčné akcie Spoločnosti triedy A vlastnené tromi spoločnosťami registrovanými na Cypre. Od 13. decembra 2017 a dňa 31. decembra 2017 vlastnila všetky preferenčné akcie Spoločnosti triedy A spoločnosť J&T REAL ESTATE INVESTMENT LIMITED, registrovaná na Cypre.

Preferenčné akcie nenesú žiadne volebné práva a nesie len právo na 90% všetkých dividend vyhlásených Spoločnosťou. Preto preferenční akcionári nekontrolujú Spoločnosť.

Konsolidovaná účtovná zvierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2017 a 31. decembra 2016 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako "Skupina" a jednotlivo ako "Skupinové subjekty") a podiely Spoločnosti v spoločne kontrolovaných subjektoch. Zloženie Skupiny je uvedené v Poznámke 41 – Skupinové subjekty.

Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou Skupiny je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom a tiež spravovanie nehnuteľností. Zahŕňa to obytné budovy, kancelárie a maloobchod, pričom hlavnými tržmi sú Slovenská republika a Česká republika.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady

a) Vyhlásenie o zhode

Konsolidovaná účtovná zvierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania ("IFRS") vydanými Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) prijatými Európskou úniou ("EÚ") a s požiadavkami cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113.

b) Spôsob oceňovania

Konsolidovaná účtovná zvierka je zostavená na základe historických nákladov, s výnimkou investičného majetku, derivátové finančné nástroje (finančné záväzky v skutočnej hodnote cez výkaz ziskov a strát) a finančného majetku držaného na predaj, ktoré sa oceňujú skutočnou hodnotou. Dlhodobý majetok určený na predaj sa vykazuje v nižšej hodnote z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj.

Historické náklady sú vo všeobecnosti založené na skutočnej hodnote protihodnoty poskytnutej výmenou za tovary a služby.

Skutočná hodnota je cena, ktorá by bola prijatá za predaj majetku alebo zaplatená na prevod záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia (t. j. "Výstupná cena"). Pri oceňovaní skutočnej hodnoty majetku alebo záväzku Skupina čo najviac používa sledovateľné trhové údaje. Ak nie je trh aktívny, skutočná hodnota majetku a záväzkov sa určuje použitím oceňovacích techník. Pri uplatňovaní oceňovacích techník sú použité odhady a predpoklady v súlade s odhadmi a predpokladmi, ktoré by účastníci trhu použili pri oceňovaní majetku alebo záväzku.

Skutočné hodnoty sú rozčlenené do rôznych úrovní hierarchie reálnej hodnoty na základe vstupov použitých v oceňovacích technikách nasledovne:

- Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok alebo záväzok, ku ktorým má účtovná jednotka prístup k dátumu ocenenia.
- Úroveň 2: vstupy iné ako kótované trhové ceny zahrnuté do Úrovne 1, ktoré sú pozorovateľné pre majetok alebo záväzky buď priamo (t. j. ako ceny podobných nástrojov) alebo nepriamo (t. j. odvodené z takýchto cien).
- Úroveň 3: vstupy pre majetok alebo záväzok, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (nepozorovateľné vstupy).

Ak vstupy použité na ocenenie skutočnej hodnoty majetku alebo záväzku spadajú do rôznych úrovní hierarchie skutočnej hodnoty, meranie skutočnej hodnoty sa v celom rozsahu kategorizuje na rovnakej úrovni hierarchie skutočnej hodnoty ako vstupná položka najnižšej úrovne, ktorá je pre celé ocenenie významné.

Skupina vykazuje prevody medzi úrovňami hierarchie skutočnej hodnoty na konci vykazovaného obdobia, počas ktorého k zmene došlo.

c) Zásada nepretržitého trvania

Napriek tomu, že Skupina v priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2017 dosiahla zisk vo výške 11 258 tis. EUR, bežné pasíva Skupiny k tomuto dátumu prekročili bežné aktíva o 141 526 tis. EUR. Účtovná zvierka Skupiny bola zostavená na základe zásady nepretržitého trvania, pretože manažment je toho názoru, že Skupina bude môcť splácať svoje záväzky, keďže sú splatné z týchto dôvodov:

- i. Skupina získa refinancovanie svojich existujúcich úverov s predĺženými dlhodobými termínmi splatnosti;
- ii. jej súčasné záväzky budú financované novými dlhodobými úvermi z bánk;
- iii. časť Skupinových dlhodobých pôžičiek a preddavkov budú splatené Skupine počas roku 2018 (pozri Poznámku 21 - Pôžičky a preddavky)
- iv. očakáva sa, že Skupina vygeneruje výnosy z budúcich výnosov z prenájmu.

d) Funkčná a prezentačná mena

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Konsolidovaná účtovná zvierka sa predkladá v eurách ("EUR"), ktoré sú funkčnou menou Spoločnosti. Všetky finančné informácie vykazované v mene Euro boli zaokrúhlené na najbližších tisíc. Prečítajte si účtovné zásady (h) pre konverziu transakcií v cudzej mene a účtovné zvierky zahraničných operácií.

e) Použitie odhadov a úsudkov

Účtovná zvierka zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania prijatých EÚ vyžadujú použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov, ktoré ovplyvňujú vykazované sumy majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa pravdepodobne od týchto odhadov budú líšiť.

Odhady a predpoklady sa pravidelne revidujú. Revízie účtovných odhadov sú zohľadnené v období, v ktorom je daný odhad revidovaný, ak revízia ovplyvňuje len toto obdobie, ale v období revízie a budúcich období, ak sa revízia dotýka súčasných aj budúcich období.

Kritické účtovné odhady a úsudky manažmentu s najvyšším rizikom významnej úpravy v nasledujúcom roku sú uvedené v Poznámke 3 – Kritické účtovné odhady a úsudky.

f) Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva a Výklad prijatých Európskou úniou (EÚ)

Od 1. januára 2017 nadobudli platnosť nasledujúce Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva, zmeny a doplnenia štandardov a interpretácie, ktoré sa použili pri príprave účtovnej zvierky Skupiny.

(i) Štandardy a výklady účinné od 1. januára 2017

- **Novely IAS 7 Výkaz peňažných tokov** účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2017 a neskôr. Táto novela vyžaduje nové publikácie, ktoré umožňujú používateľom účtovnej zvierky vyhodnotiť zmeny v záväzkoch z finančných činností vrátane zmien hotovostnej a bezhotovostnej povahy (napríklad vplyv kurzových ziskov alebo strát, zmeny vyplývajúce z nadobudnutia alebo straty kontroly v dcérskych spoločnostiach zmeny v skutočnej hodnote). Novela nemá významný vplyv na prezentáciu účtovnej zvierky Skupiny.
- **Novela IAS 12 Vykazovanie odloženej daňovej pohľadávky za nerealizované straty**, účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr. Novela vysvetľuje, kedy a ako sa má zaúčtovať odložená daňová pohľadávka za určitých okolností a ako by sa mal určiť budúci zdaniteľný príjem pre účely ocenenia alebo či by mala byť daňová pohľadávka vykázaná. Novela nemá významný vplyv na prezentáciu účtovnej zvierky Skupiny.

Nasledujúce štandardy, zmeny novely štandardov a výkladov vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ale zatiaľ nie sú pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2017 účinné. Tie, ktoré môžu byť pre Skupinu relevantné, sú uvedené nižšie. Skupina neplánuje uplatniť tieto štandardy skôr.

(ii) Štandardy a výklady prijaté EÚ

- V máji 2014 IASB vydala štandard **IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi** ktorý je účinný pre obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr s povoleným skorším uplatnením. IFRS 15 poskytuje rámec pre vykazovanie príjmov a použije sa na všetky zmluvné vzťahy so zákazníkmi. Príjmy z úrokov a výnosy z poplatkov, ktoré sú súčasťou finančných nástrojov a lízingov, však budú naďalej mimo rozsahu pôsobnosti IFRS 15 a budú sa riadiť inými príslušnými štandardmi (napr. IFRS 9 a IFRS 16 Lízing).

Nový štandard poskytuje rámec, ktorý nahrádza existujúce usmernenia k vykazovaniu príjmov v IFRS. Účtovné jednotky prijímú päťstupňový model, v ktorom určia, kedy budú príjmy vykázané a v akej výške. Nový model stanovuje, že výnosy by sa mali vykazovať vtedy, keď účtovná jednotka prevedie kontrolu nad tovarom alebo

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

službami na zákazníka vo výške, na ktorú účtovná jednotka očakáva, že má nárok. V závislosti od toho, či sú splnené určité kritériá, príjmy sa vykazujú:

- v čase a spôsobom, ktorý zobrazuje výkonnosť účtovnej jednotky; alebo
- v čase, keď je kontrola nad tovarom alebo službami prevedená na zákazníka.

IFRS 15 tiež stanovuje zásady, ktoré účtovná jednotka uplatňuje na poskytovanie kvalitatívnych a kvantitatívnych údajov, ktoré používateľom účtovnej zvierky poskytujú užitočné informácie o povahe, výške, časovom rozlíšení a neistote príjmov a peňažných tokoch vyplývajúcich zo zmluvy s klientom.

Vedenie Skupiny vypracovalo analýzu prijatia IFRS 15 a neočakáva významný vplyv prvého prijatia štandardu na účtovnú zvierku skupiny k 1. januáru 2018. Vedenie tiež neočakáva žiadnu zmenu dátumu, keď budú výnosy Skupiny a ich ocenenie vykázané v súlade s IFRS 15.

- V júli 2014 IASB vydala konečnú verziu **IFRS 9 Finančné nástroje**, ktorá nahrádza štandard IAS 39 Finančné nástroje: Vykazovanie a oceňovanie a všetky predchádzajúce verzie štandardu IFRS 9. IFRS 9 predstavuje všetky tri aspekty účtovania projektu finančného nástroja: vykazovanie a oceňovanie, opravné položky (zníženie hodnoty) a účtovanie o zabezpečení. IFRS 9 je účinný pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2018 a neskôr, s povoleným skorším uplatnením. Pokiaľ ide o účtovníctvo o zabezpečení, vyžaduje sa retrospektívna aplikácia, ale nevyžaduje prepracovanie predchádzajúcich období.

Hoci prípustné oceňovacie základy pre finančné aktíva - amortizovaná obstarávacia cena, skutočná hodnota prostredníctvom ostatného komplexného výsledku (FVOCI) a skutočná hodnota cez výkaz ziskov a strát (FVTPL) - sú podobné ako IAS 39, kritériá pre zaradenie do príslušnej kategórie oceňovania sú výrazne odlišné.

Finančný majetok sa oceňuje amortizovanou obstarávacou cenou, ak sú splnené dve nasledujúce podmienky:

- majetok je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je držať aktíva s cieľom zbierať prijímať zmluvné peňažné toky; a
- zmluvné podmienky poskytnú v špecifických termínoch zvýšenie peňažných tokov, ktoré sú výlučne splátkami istiny a úrokom z nesplatenej istiny.

Okrem toho sa spoločnosť v prípade neobchodného kapitálového nástroja môže rozhodnúť neodvolateľne prezentovať následné zmeny skutočnej hodnoty (vrátane kurzových ziskov a strát) v OCI. Tieto zmeny nie sú v žiadnom prípade preklasifikované do výkazu ziskov a strát. V prípade dlhových nástrojov oceňovaných vo FVOCI sa úrokové výnosy, očakávané úverové straty a kurzové zisky a straty vykazujú v zisku alebo strate rovnakým spôsobom ako pri amortizovaných nákladových aktívach. Ostatné zisky a straty sa vykazujú v OCI a reklasifikujú sa do zisku alebo straty pri odúčtovaní.

Model znehodnotenia v IFRS 9 nahrádza model "vynaložených strát" v IAS 39 s modelom "očakávanej úverovej straty" (ECL), čo znamená, že stratová udalosť sa už nebude potrebovať vykátať predtým, než sa vykáže zníženie hodnoty. Nový model zníženia hodnoty sa bude uplatňovať na finančný majetok ocenený v amortizovanej obstarávacej cene alebo FVOCI s výnimkou investícií do podielových nástrojov a na zmluvné aktíva.

Podľa IFRS 9 sa opravné položky na straty budú oceňovať na základe týchto základov:

- 12-mesačné ECL: ide o ECL, ktoré vyplývajú z možných neuhrazení v priebehu 12 mesiacov po dátume vykazovania; a
- celoživotné ECL: ide o ECL, ktoré sú výsledkom všetkých možných prípadov neuhrazenia pred očakávanou životnosťou finančného nástroja.

IFRS 9 zahŕňa nový všeobecný model účtovania hedgingu, ktorý viac zosúladí účtovanie hedgingu s riadením rizík. Typy hedgingových vzťahov - skutočná hodnota, peňažný tok a zahraničné prevádzkové čisté investície - zostávajú nezmenené, ale bude potrebné dodatočné posúdenie.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Štandard obsahuje nové požiadavky na dosiahnutie, pokračovanie a prerušenie účtovania hedgingu a umožňuje, aby sa ako zabezpečené položky označili ďalšie expozície. Vyžadujú sa rozsiahle dodatočné zverejnené údaje týkajúce sa riadenia rizika a hedgingu účtovnej jednotky.

Skupina uplatní štandard on dátumu účinnosti. Vedenie Skupiny vypracovalo analýzu pre prijatie štandardu IFRS 9 a zhodnotilo dopad na účtovnú zvierku Skupiny ako nevýznamný.

- IFRS 16 Štandard lízingu bol vydaný v januári 2016 a nadobudne účinnosť pre vykazované obdobie začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr. Skoršie prijatie je povolené len vtedy, ak účtovná jednotka uplatňuje IFRS 15. Prenajímateľ musí uplatňovať IFRS 16 pomocou retrospektívnej aplikácie alebo modifikovanej retrospektívnej aplikácie. Štandard IFRS 16 nahrádza IAS 17 Lízing, IFRIC 4 Určenie, či dohoda obsahuje lízing, SIC-15 Operatívny lízing - Stimuly a SIC-27 Vyhodnocovanie podstaty transakcií zahŕňajúcich právnu formu nájmu. Štandard odstraňuje súčasný duálny účtovný model na účtoch nájomcu. Namiesto dvojitého systému si štandard vyžaduje, aby väčšina prenájmov bola v súvahe rozpoznaná podľa jednotného modelu, čím sa eliminuje rozdiel medzi prevádzkovým a finančným prenájomom.

Podľa štandardu IFRS 16 zmluva obsahuje lízing, ak zveruje právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku počas určitého časového obdobia výmenou za protihodnotu. V prípade takýchto zmlúv tento nový model vyžaduje, aby nájomca vykazoval majetok z titulu práva na používanie a záväzok z prenájmu. Majetok z titulu právo na používanie sa odpisuje a záväzok sa úročí. To bude mať za následok, že väčšina nájomných zmlúv bude niesť prednostný náklad, aj keď nájomca platí neustále ročné nájomné.

Nový štandard zavádza niekoľko výnimiek obmedzeného rozsahu pre nájomcov, ktoré zahŕňajú:

- prenájmy s obdobím prenájmu 12 mesiacov alebo menej, ktoré neobsahujú žiadne možnosti kúpy, a
- prenájmy, pri ktorých má podkladové aktívum nízku hodnotu ("malé" prenájmy).

Účtovníctvo prenajímateľa zostáva v značnej miere nezmenené a rozdiel medzi prevádzkovým a finančným prenájomom sa zachová.

Vedenie Skupiny neočakáva významný vplyv IFRS 16 na účtovnú zvierku Skupiny.

- Novely **IAS 40 Investičný nehnuteľný majetok**, účinné pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr, objasňujú, kedy má spoločnosť prevod majetku do alebo z investičného nehnuteľného majetku. Prevod sa uskutočňuje len vtedy, keď nastane skutočná zmena v používaní - to znamená, že majetok spĺňa alebo prestáva spĺňať definíciu investičného nehnuteľného majetku a existujú dôkazy o zmene používania. Zmena v samotnom riadiacom zámere prevod neznamena. Novely sa uplatňujú na ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr.
- **Ročné zlepšenia Cyklu IFRS 2014 - 2016**
Ročné zlepšenia IFRS 2014-2016 (uverejnené 8. decembra 2016) účinné pre ročné obdobie vykazovania začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr, s výnimkou zmien v IFRS 12, ktoré by sa mali uplatňovať na ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2017 alebo neskôr.
- Interpretácia štandardu IFRIC 22 Transakcie v cudzej mene a preddavková odmena poskytuje požiadavky na to, aký výmenný kurz sa použije pri vykazovaní transakcií v cudzej mene (ako sú príjmové transakcie), keď je platba uskutočnená alebo prijatá vopred a objasňuje, že dátumom transakcie je dátum, v ktorý Spoločnosť preddavok alebo odložený výnos vyplývajúci z preddavku vykazuje. Ak je uskutočnených alebo prijatých vopred niekoľko platieb, účtovná jednotka musí vybrať dátum transakcie pre každú uskutočnenú alebo prijatú platbu vopred.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Účtovná jednotka môže použiť použitý Výklad retrospektívne. Alternatívne môže účtovná jednotka uplatniť Výklad prospektívne na všetky aktíva, náklady a výnosy v rozsahu Výkladu pôvodne vykázaného na alebo po:

- (i) začiatku obdobia vykazovania, v ktorom účtovná jednotka prvýkrát použije Výklad; alebo
- (ii) na začiatku predchádzajúceho obdobia prezentovaný ako porovnávacía informácia v účtovnej závierke za vykazované obdobie, v ktorom jednotka prvýkrát Výklad uplatňuje.

Účtovná jednotka uplatňuje Výklad na ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené. Ak účtovná jednotka uplatňuje tento Výklad na skoršie obdobie, musí tento fakt zverejniť. Vzhľadom na skutočnosť, že súčasná prax je v súlade s Výkladom, Skupina neočakáva žiadny vplyv na účtovnú závierku.

(iii) Štandardy a výklady neprijaté EÚ

- Interpretácia štandardu **IFRIC 23 Neistota v oblasti dane z príjmov** objasňuje účtovanie o zdanení príjmov, ak účtovníctvo zahŕňa neistotu, ktorá má vplyv na uplatňovanie štandardu IAS 12 a neuplatňuje sa na dane alebo daňové platby.

Výklad sa zaoberá otázkami:

- či sa neistota posudzuje v daňovom účtovníctve účtovnej jednotky
- predpoklady, ktoré účtovná jednotka vykoná na posúdenie daňových postupov daňovými orgánmi
- stanovenie zdaniteľného zisku (daňovej straty), daňových základov, nevyužitých daňových strát, nevyužitých daňových úľav a daňových sadzieb účtovnou jednotkou
- ako jednotka posudzuje zmeny v skutočnostiach a okolnostiach.

Účtovná jednotka je povinná posúdiť, či sa má každý daňový prípad posudzovať nezávisle, alebo či by sa niektoré daňové prípady mali posudzovať spolu. Rozhodnutie by malo byť založené na tom, ktorý prístup prináša lepšie predpovede riešenia neistoty. Výklad je účinný na ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr. Skoršie uplatnenie je povolené. Skupina uplatní výklad odo dňa nadobudnutia účinnosti. Keďže Skupina nevykonáva činnosti v komplexnom nadnárodnom daňovom prostredí, uplatnenie štandardu IFRIC 23 nemôže významne ovplyvniť účtovnú závierku Skupiny a požadovať jej zverejnenie.

• **Ročné zlepšenia Cyklu IFRS 2015 - 2017**

Ročné zlepšenia IFRS 2015-2017 (uverejnené 12. decembra 2017), účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr.

- Zmeny a doplnenia odkazov na koncepčný rámec v štandardoch IFRS (vydané v marci 2018) s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr.

(iv) Iné Medzinárodné štandardy pre finančné vykazovanie

Skupina neprijala skôr žiadne iné štandardy IFRS, kde prijatie nie je k dátumu zostavenia výkaze o finančnej situácii povinné. Ak prechodné ustanovenia v prijatých štandardoch IFRS dávajú subjektu možnosť rozhodnúť sa, či budú nové štandardy aplikovať prospektívne alebo retrospektívne, Skupina sa rozhodne uplatňovať Štandardy prospektívne od dátumu prechodu. Manažment Skupiny neočakáva, že tieto ostatné nové štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

g) Základ konsolidácie

i. Podnikové kombinácie

Akvizície podnikov sa účtujú metódou akvizície. Úhrada prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje skutočnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súhrn skutočných hodnôt (ku dňu výmeny) aktív prevedených Skupinou, záväzkov Skupiny voči bývalým vlastníkom nadobúdaného a majetkových nástrojov vydaných Skupinou výmenou za

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

kontrolu nadobúdaného subjektu. Náklady súvisiace s obstaraním sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase, keď vznikli, okrem prípadov, keď súvisia s emisiou dlhových alebo majetkových cenných papierov.

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu, ktoré spĺňajú kritériá na vykazovanie podľa IFRS 3, sa vykazujú v ich skutočnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Goodwill sa oceňuje ako prebytok súčtu prevedeného plnenia, sumy akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a skutočnej hodnoty predtým držaného majetkového podielu nadobúdateľa v nadobúdanom subjekte (ak existuje) nad sumami nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov v deň nadobudnutia. Goodwill vznikajúci v rámci podnikovej kombinácie sa vyказuje ako majetok a nie je amortizovaný, ale aspoň raz ročne sa posudzuje z hľadiska zníženia hodnoty.

Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu podlieha kontrole manažmentu k dátumu nadobudnutia, aby sa prehodnotilo, či boli všetky nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky správne identifikované a či boli nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky správne ocenené. Každá suma zisku vyplývajúca z výhodného nákupu zostávajúceho po takomto prehodnotení sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát v deň nadobudnutia.

Ak je podniková kombinácia dosiahnutá postupne, predtým držané účasti Skupiny v nadobudnutom subjekte sa opätovne oceňujú skutočnou hodnotou k dátumu nadobudnutia (t.j. dátumu, kedy skupina získa kontrolu) a výsledný zisk alebo strata, ak existujú, sa vyказuje v zisku alebo strate.

ii. Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou

Akvizície spoločností pod spoločnou kontrolou sa účtujú metódou akvizície (pozri zásady účtovníctva (f) i.), okrem toho by mali byť všetky zisky vykázané priamo vo vlastnom imaní.

iii. Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú účtovné jednotky kontrolované Skupinou. Skupina kontroluje účtovnú jednotku, keď jej je vyplatené alebo má práva na variabilné výnosy z jej účasti na účtovnej jednotke a má schopnosť ovplyvňovať tieto výnosy prostredníctvom svojej právomoci v účtovnej jednotke. Účtovné závierky dcérskeho spoločnosti sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky od dátumu, kedy začala kontrola, až do dňa, kedy táto kontrola zanikla.

iv. Spoločné podniky

Spoločný podnik je dohoda, v rámci ktorej má Skupina spoločnú kontrolu, pričom Skupina má práva na čisté aktíva z dohody, a nie práva na jej aktíva a záväzky voči svojim záväzkom. Podiely v spoločnom podniku sa účtujú metódou vlastného imania. Spočiatku sa vyказujú v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa náklady na transakciu. Po prvotnom vykázaní zahŕňa konsolidovaná účtovná závierka podiel Skupiny na zisku a strate a ostatných komplexných príjmov investícií účtovaných metódou vlastného imania do dátumu, kedy spoločná kontrola zaniká. Ak podiel Skupiny na stratách prekročí účtovnú hodnotu spoločného podniku, účtovná hodnota je znížená na nulu a vykazovanie ďalších strát je prerušené s výnimkou prípadov, keď Skupine vznikli v súvislosti so spoločným podnikom záväzky.

v. Štruktúrované entity ("SE")

Skupina pôsobí čiastočne prostredníctvom SE, v ktorej nemá žiadne priame ani nepriame podiely. Štruktúrovaná entita je subjekt, ktorý bol navrhnutý tak, aby hlasovacie alebo podobné práva neboli dominantným faktorom pri rozhodovaní o tom, kto subjekt kontroluje, napríklad ak sa akékoľvek hlasovacie práva vzťahujú len na administratívne úlohy a relevantné činnosti sú riadené prostredníctvom zmluvných dojednaní.

vi. Nekontrolné podiely

Akýkoľvek nekontrolný podiel v nadobúdanom subjekte sa oceňuje ako pomerný podiel podielu nekontrolného podielu na identifikovateľných čistých aktívach nadobúdaného podielu k dátumu nadobudnutia. Zmeny v podiele skupiny v dcérskej spoločnosti, ktoré nevedú k strate kontroly, sa účtujú ako transakcie vlastného imania.

vii. Strata kontroly

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Po strate kontroly Skupina odúčtuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, všetky nekontrolné podiely a ostatné zložky vlastného imania súvisiace s dcérskou spoločnosťou. Akýkoľvek prebytok alebo deficit vyplývajúci zo straty kontroly sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát. Ak si Skupina ponechá akýkoľvek podiel v predchádzajúcej dcérskej spoločnosti, potom sa takýto podiel oceňuje v skutočnej hodnote k dátumu straty kontroly. Následne sa účtuje ako majetok kapitálová investícia alebo ako finančné aktívum určené na predaj v závislosti od úrovne zachovaného vplyvu.

viii. Rozsah konsolidácie

V konsolidácii je zahrnutých 31 účtovných jednotiek Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2017 (31. decembra 2016: 29 účtovných jednotiek Skupiny). Všetky úplne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoju ročnú účtovnú zvierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2017. Účtovné jednotky Skupiny, ktoré zahŕňajú SE, sú uvedené v Poznámke č. 41 - Skupinové entity.

Hoci Skupina akcie v SE nevlastní, väčšina ekonomických úžitkov patrí Skupine (pozri účtovné zásady (g) v.).

ix. Transakcie eliminované pri konsolidácii

Zostatky a transakcie v rámci skupiny a všetky nerealizované zisky a straty vyplývajúce z transakcií v rámci skupiny sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej zvierky eliminované. Nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií so spoločne kontrolovanými účtovnými jednotkami sú eliminované voči investícii až do rozsahu podielu Skupiny v podniku. Nerealizované straty sú eliminované rovnakým spôsobom ako nerealizované zisky, ale len do výšky spätne získateľnej sumy.

x. Daňový účinok zahrnutia rezerv konsolidovaných dcérskych spoločností

Konsolidovaná účtovná zvierka nezahŕňa daňové vplyvy, ktoré by mohli vzniknúť pri prevode rezerv konsolidovaných dcérskych spoločností na účty Materskej spoločnosti, pretože v blízkej budúcnosti sa neočakáva rozdelenie ziskov, ktoré nie sú zdaňované pri zdroji, a Skupina očakáva, že tieto rezervy budú použité každým konsolidovaným dcérskym podnikom ako samofinancujúce zdroje.

xi. Zjednotenie účtovných zásad

Účtovné zásady a postupy uplatňované konsolidovanými dcérskymi spoločnosťami a pri investíciách účtovaných metódou vlastného imania v ich účtovnej zavierke boli v konsolidácii zjednotené a súhlasia so zásadami uplatňovanými Materskou spoločnosťou.

h) Cudzía mena

i. Transakcie v cudzej mene

Položky zahrnuté v účtovnej zavierke každej účtovnej jednotky Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom účtovná jednotka pôsobí (funkčná mena).

Transakcie v cudzích menách sú prepočítané do príslušnej funkčnej meny spoločností Skupiny podľa výmenného kurzu platného v deň transakcie. Peňažný majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú do funkčnej meny kurzom platným k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách, ktoré sú vykázane v historických cenách, sú prepočítané do funkčnej meny podľa výmenného kurzu platného v deň transakcie. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách, ktoré sú vykázane v skutočnej hodnote, sú prepočítané do funkčnej meny podľa výmenného kurzu platného v deň určenia skutočnej hodnoty.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri konverzii sú vykázane vo výkaze ziskov a strát.

ii. Účtovná zvierka zahraničných prevádzok

Konsolidovaná účtovná zvierka sa predkladá v eurách, ktoré sú prezentačnou menou Spoločnosti.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Aktíva a pasíva zahraničných prevádzok, vrátane goodwillu a úpravy skutočnej hodnoty vyplývajúce z konsolidácie, sú prepočítané na euro podľa výmenných kurzov platných v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii. Príjmy a výdavky zahraničných prevádzok sú prepočítané na euro podľa výmenných kurzov platných k dátumu transakcie.

Kurzové rozdiely vznikajúce pri konverzii sú vykázané priamo v ostatných súhrnných príjmoch.

Na konverziu sa používajú výmenné kurzy Európskej centrálnej banky.

Ak sa Skupina zbaví zahraničnej prevádzky úplne alebo čiastočne tak, že dôjde k strate kontroly, spoločnej kontroly alebo významného vplyvu, kumulatívna suma v konverzii rezervy súvisiaca s touto zahraničnou prevádzkou sa reklasifikuje do zisku alebo straty.

i) Finančné nástroje

Finančný majetok

Finančné aktíva Skupiny sú zaradené do jednej z nasledujúcich kategórií: finančný majetok držaný do splatnosti, finančný majetok určený na predaj a úvery a pohľadávky.

Tento finančný majetok je vykázaný ako pôžičky a preddavky, pohľadávky z obchodného styku, finančné nástroje a ostatné pohľadávky v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii. Peniaze a peňažné ekvivalenty sú tiež klasifikované ako pôžičky a pohľadávky.

Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v pokladni a v banke. V konsolidovanom výkaze o peňažných tokoch zahŕňajú peniaze a peňažné ekvivalenty kontokorentné úvery, ktoré sú splatné na požiadanie.

Termínované vklady sú klasifikované ako finančné aktíva držané do splatnosti.

Finančné záväzky

Finančné záväzky Skupiny sú zaradené do jednej z nasledujúcich kategórií: finančné záväzky v skutočnej hodnote zaúčtované cez výkaz ziskov a strát a ostatné finančné záväzky.

Tieto finančné záväzky sú vykázané ako pôžičky a úvery, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Finančné záväzky v skutočnej hodnote zaúčtované cez výkaz ziskov a strát predstavujú derivátové finančné nástroje, ktoré Skupina drží, aby sa zabezpečila voči úrokovému riziku (zabezpečovacie deriváty) a v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii sú vykazované v položke ostatné finančné záväzky.

i. Vykazovanie

Úvery a preddavky zákazníkom sa prvotne vykazujú ku dňu ich poskytnutia zo strany Skupiny. Pohľadávky sa prvotne vykazujú v deň ich vzniku. Ostatný finančný majetok a záväzky sa prvotne vykazujú ku dňu obchodu.

ii. Oceňovanie

Finančný majetok určený na predaj

Finančný majetok určený na predaj sa pri prvotnom vykázaní oceňuje v skutočnej hodnote plus transakčné náklady priamo súvisiace s akvizíciou alebo emisiou finančného nástroja. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú skutočnou hodnotou. Zisky a straty vyplývajúce zo zmien skutočnej hodnoty finančných aktív určených na predaj sa vykazujú priamo vo vlastnom imaní. Pri predaji sa kumulatívny čistý zisk alebo strata prevedie do výkazu zisku a strát. Ocenenia nižšie ako náklady sa vykazujú ako strata zo zníženia hodnoty vo výkaze ziskov a strát.

Ak nie je možné spoľahlivo oceniť skutočnú hodnotu, finančný majetok určený na predaj sa namiesto reálnej hodnoty oceňuje v zníženej obstarávacej cene.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Finančný majetok držaný do splatnosti

Finančný majetok držaný do splatnosti sa prvotne oceňuje skutočnou hodnotou s pripočítaním všetkých priamo súvisiacich transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Pôžičky a pohľadávky

Pôžičky a pohľadávky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v skutočnej hodnote s pripočítanými transakčnými nákladmi priamo súvisiacimi s transakciou. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Pri oceňovaní nákladov na amortizáciu sa akýkoľvek rozdiel medzi nákladovou a výkupnou hodnotou vykazuje vo výkaze ziskov a strát počas obdobia majetku na základe efektívnej úrokovej miery.

Finančné záväzky v skutočnej hodnote cez výkaz ziskov a strát

Derivátové nástroje sa pri prvotnom vykázaní oceňujú skutočnou hodnotou. Všetky priamo súvisiace transakčné náklady sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Po prvotnom vykázaní sa derivátové nástroje oceňujú v skutočnej hodnote a zmeny v nich sa vo všeobecnosti vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Ak je derivátový nástroj zamýšľaný ako derivát zabezpečujúci peňažné toky, efektívna časť zmien skutočných hodnôt derivátu sa vykazuje v ostatnom komplexnom výsledku a je akumulovaná v zabezpečovacej rezerve. Akákoľvek neúčinná časť zmien v skutočnej hodnote derivátu sa okamžite vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Suma nahromadená vo vlastnom imaní sa zachováva v ostatnom komplexnom výsledku a reklasifikuje sa do výkazu ziskov alebo strát v rovnakom období alebo obdobiach, počas ktorých ovplyvňujú hedgované predpokladané peňažné toky zisk alebo stratu alebo počas ktorých ovplyvňuje zabezpečená položka zisk alebo stratu.

Ostatné finančné záväzky

Ostatné finančné záväzky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v skutočnej hodnote, pričom hodnota na začiatku sa tiež upravuje o transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pri oceňovaní nákladov na amortizáciu sa akýkoľvek rozdiel medzi nákladovou a výkupnou hodnotou vykazuje vo výkaze ziskov a strát počas obdobia záväzku na základe efektívnej úrokovej miery.

iii. Zásady oceňovania skutočnej hodnoty

Skutočná hodnota finančných nástrojov vychádza z ich kótovanej trhovej ceny v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii bez akéhokoľvek odpočtu z dôvodu transakčných nákladov. Ak nie je k dispozícii kótovaná tržová cena, skutočnú hodnotu nástroja odhadne pomocou modelov oceňovania alebo metódy diskontovaných peňažných tokov manažment.

Ak sa používajú metódy diskontovaných peňažných tokov, odhadované budúce peňažné toky sú založené na najlepších odhadoch manažmentu a diskontná sadzba je tržová sadzba vo výkaze o finančnej situácii pre nástroj s podobnými zmluvnými podmienkami. Ak sa používajú modely oceňovania, vstupy sú založené na trhových opatreniach vo výkaze o finančnej situácii.

iv. Zápočet

Finančný majetok a záväzky sú započítané a čistá suma sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vtedy, keď má Skupina právne vynútiteľné právo započítavať vykázané sumy a transakcie sú určené na vysporiadanie na netto základe alebo na uvoľnenie majetku a vyrovanie záväzku súčasne.

v. Odúčtovanie

Finančný majetok sa odúčtuje, ak Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré tento majetok obsahujú. K tomu dochádza, keď sú práva realizované, uplynú alebo sa od nich odstúpi.

Finančný záväzok sa odúčtuje, keď záväzky Skupiny uvedené v zmluve uplynú, zaniknú alebo sú zrušené.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

j) Nehnuteľnosti na obchodovanie

Nehnuteľnosti na obchodovanie sa oceňuje v nižšej hodnote z obstarávacej ceny a čistej realizovateľnej hodnoty. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o odhadované náklady na dokončenie a predajné náklady.

Nehnuteľnosti na obchodovanie vo výstavbe sú uvedené vo výrobných nákladoch. Výrobné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame práce a ostatné priame náklady) a časť režijných nákladov priamo súvisiacich s výstavbou nehnuteľností na obchodovanie (výrobné režijné náklady).

Nakúpené nehnuteľnosti a nehnuteľností vedené pre bežný predaj alebo budúci vývoj sú uvedené v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa kúpnu cenu a iné priamo priraditeľné náklady, ktoré vznikli pri kúpe nehnuteľností a ich uvedení do ich existujúcej polohy a stavu. Nehnuteľnosti na obchodovanie podobnej povahy sa oceňujú pomocou metódy vážených priemerných nákladov.

k) Zmluvná výstavba v procese

Zmluvná výstavba v procese predstavuje hrubú nevyfakturovanú sumu, od ktorej sa očakáva, že bude získaná od zákazníkov za vykonanú zmluvnú prácu. Oceňuje sa v obstarávacej cene plus zisk, ktorý bol do dnešného dňa vykázaný bez priebežnej fakturácie a vykázaných strát. Náklady zahŕňajú všetky výdavky priamo súvisiace s konkrétnymi projektmi a pridelené fixné a variabilné režijné náklady vzniknuté v rámci zákaziek Skupiny založených na bežnej prevádzkovej kapacite.

Zmluvná výstavba v procese je prezentovaná ako súčasť pohľadávok z obchodného styku vo výkaze o finančnej situácii pre všetky zmluvy, v ktorých vynaložené náklady spolu s vykazaným ziskom prekračujú výšku priebežných fakturácií. Ak priebežné fakturácie presahujú vynaložené náklady s vykazaným ziskom, potom sa rozdiel vykazuje vo výkaze o finančnej situácii ako výnos budúcich období.

l) Zníženie hodnoty

Účtovná hodnota majetku Skupiny, iná ako nehnuteľnosti na obchodovanie (pozri účtovné zásady (j)), investičné nehnuteľnosti (pozri účtovné zásady (o)), aktíva vyplývajúce zo stavebných zmlúv (pozri účtovné zásady (k)) a odložené daňové pohľadávky (pozri účtovné zásady (t)) sa posudzujú ku každému súvahovému dňu, aby sa zistilo, či existujú objektívne dôkazy o znížení hodnoty. Ak existuje takáto indikácia, odhadne sa späťne získateľná suma majetku.

Goodwill a nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú dobu použiteľnosti, nie sú predmetom amortizácie, ale sú každoročne testované na zníženie hodnoty ako súčasť jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, do ktorej patrí.

Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vždy, keď účtovná hodnota majetku alebo jeho jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky prevyšuje jeho späťne získateľnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Späťne získateľná hodnota úverov a pohľadávok Skupiny vykazovaných v amortizovanej obstarávacej cene sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou (t. j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou pri prvotnom vykázaní týchto finančných aktív). Pohľadávky s krátkou dobou trvania sa nediskontujú.

Pôžičky a preddavky sa vykazujú po odpočítaní rezerv na zníženie hodnoty. Rezervy na zníženie hodnoty sa určujú na základe bonity a výkonu dlžníka a zohľadňujú hodnotu akejkoľvek zábezpeky alebo záruky tretej strany.

Vymožiteľná suma ostatných aktív je vyššia hodnota z ich skutočnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z používania. Pri posudzovaní hodnoty z používania sú odhadované budúce peňažné toky diskontované na ich súčasnú hodnotu použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové hodnotenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. V prípade majetku, ktorý nevytvára nezávislé peňažné toky, je vymožiteľná suma určená pre jednotku generujúcu peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Strata zo zníženia hodnoty vo vzťahu k úverom a pohľadávkam vykazovaným v amortizovanej obstarávacej cene sa vráti späť, ak následné zvýšenie spätne získateľnej sumy môže byť objektívne spojené s udalosťou, ku ktorej došlo po vykázaní straty zo zníženia hodnoty.

Strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa nevracia na pôvodnú hodnotu.

Pokiaľ ide o ostatné aktíva, strata zo zníženia hodnoty sa vráti späť, ak existuje náznak, že strata zo zníženia hodnoty už neexistuje a došlo k zmene odhadov použitých na určenie vymožitelnej sumy.

Strata zo zníženia hodnoty sa vráti späť len v takom rozsahu, aby účtovná hodnota majetku neprekročila účtovnú hodnotu, ktorá by bola určená bez odpisov alebo amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty.

m) Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie

i. Vlastnený majetok

Položky nehnuteľností, vybavenia a zariadení sa vykazujú v obstarávacej cene zníženej o oprávky (pozri účtovnú metódu (m) iv.) a o akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (I)).

Náklady zahŕňajú výdavky, ktoré priamo súvisia s nadobudnutím majetku. Náklady na majetok vytvorený vlastnou činnosťou zahŕňajú náklady na materiál a priamu prácu, akékoľvek ďalšie náklady priamo súvisiace s uvedením majetku do pracovného stavu pre jeho zamýšľané použitie, náklady na demontáž a odstránenie majetku a obnovu miesta, na ktorom sú umiestnené a kapitalizované náklady na prijaté úvery a pôžičky.

Ak časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia majú rozdielnu dobu použiteľnosti, tieto komponenty sa účtujú ako samostatné položky (hlavné zložky) nehnuteľností, zariadení a vybavenia.

ii. Prenajatý majetok

Prenájmy, v súvislosti s ktorými Skupina preberá v podstate všetky riziká a odmeny vyplývajúce z vlastníctva, sú klasifikované ako finančný lízing. Prenajatý majetok sa vyказuje vo výške, ktorá sa rovná nižšej hodnote zo skutočnej hodnoty a súčasnej hodnoty minimálnych lízingových splátok na začiatku lízingu, bez kumulovaných odpisov (pozri účtovné zásady (m) iv.) a strát zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (I)).

iii. Následné výdavky

Následné výdavky sa kapitalizujú, ak je pravdepodobné, že budúce ekonomické úžitky zahrnuté do časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia budú tiecť do Skupiny a ich náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné výdavky vrátane nákladov na opravy a údržbu nehnuteľností, zariadení a vybavenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako vzniknuté náklady.

iv. Odpisy

Odpisy sa počítajú tak, aby sa odpísali náklady na položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia znížené o ich odhadovanú zostatkovú hodnotu použitím lineárnej metódy počas ich predpokladanej doby použiteľnosti a vo všeobecnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Pozemky a budovy, zariadenia a vybavenie vo výstavbe a výrobe sa neodpisujú. Očakávané doby použiteľnosti sú nasledovné:

- Stavby 40 rokov
- Zariadenie, inventár a vybavenie 3 - 8 rokov

Každá časť položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia (komponent) s nákladmi, ktoré sú vo vzťahu k celkovým nákladom na túto položku významné, sa odpisuje osobitne. Významné časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia, ktoré majú podobnú dobu použiteľnosti a metódu odpisovania, sú pri určovaní odpisového poplatku zoradené do skupín.

Metódy odpisovania a doby použiteľnosti ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

v. Zisky a straty z predaja

Zisky a straty z predaja položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia sa určujú porovnaním čistých výnosov z predaja s účtovnou hodnotou nehnuteľností, zariadení a vybavenia a sú vykázané v čistom zisku alebo čistej strate.

vi. Reklasifikácia do investičných nehnuteľností

Ak sa používanie nehnuteľnosti, zariadenia a zariadení mení z užívania vlastníkom na investičné nehnuteľnosti, preceňujú sa nehnuteľnosti na skutočnú hodnotu a reklasifikuje sa ako investičná nehnuteľnosť. Akýkoľvek zisk vyplývajúci z precenenia sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát v rozsahu, v akom sa zvráti predchádzajúca strata zo zníženia hodnoty konkrétnej nehnuteľnosti, pričom akýkoľvek zvyšný zisk je vykázaný v ostatnom komplexnom príjme a prezentovaný v rezerve z precenenia vo vlastnom imaní. Akákoľvek strata sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

n) Nehmotný majetok

i. Goodwill a nehmotný majetok obstaraný v podnikovej kombinácii

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny nad skutočnú hodnotu podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutej dcérskej spoločnosti, štruktúrovanej účtovnej jednotky a spoločného podniku ku dňu nadobudnutia.

Goodwill pri akvizícii dcérskych spoločností a štruktúrovaných entít je zahrnutý do nehmotného majetku. Goodwill pri akvizícii spoločných podnikov je zahrnutý v účtovnej hodnote investícií do spoločných podnikov.

Goodwill sa každoročne testuje na zníženie hodnoty a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (l)).

Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu pri akvizícii sa prehodnocuje a akýkoľvek prebytok zostávajúci po opätovnom ocenení sa vykazuje priamo vo výkaze ziskov a strát.

Zisky a straty z predaja účtovnej jednotky zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu vzťahujúcu sa na predanú účtovnú jednotku.

Ak je nadobudnutý nehmotný majetok oddeliteľný alebo vyplýva zo zmluvných alebo iných zákonných práv, v podnikovej kombinácii sa vykazuje v skutočnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti nepodlieha amortizácii a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (l)). Nehmotný majetok s definovanou dobou použiteľnosti sa amortizuje počas doby jeho životnosti a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o akumulovanú amortizáciu (pozri zásady účtovníctva (n) iv.) a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady l).

ii. Softvér a ostatný nehmotný majetok

Softvér a iný nehmotný majetok s konečnou dobou použiteľnosti sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulovanú amortizáciu (pozri účtovné zásady (n) iv.) a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú metódu (l)).

Doba použiteľnosti je zvyčajne konečná. Nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú dobu životnosti, sa neodpisuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Jeho životnosť je revidovaná na konci každého obdobia, aby bolo možné posúdiť, či udalosti a okolnosti naďalej podporujú neurčitú dobu použiteľnosti.

iii. Následné výdavky

Následné výdavky sa kapitalizujú iba vtedy, ak zvyšujú budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v konkrétnom majetku, ktorého sa týkajú. Všetky ostatné výdavky, vrátane výdavkov na interne generovaný goodwill a značky, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát tak, ako vznikli.

iv. Amortizácia

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Amortizácia sa účtuje do zisku alebo straty rovnomerne počas odhadovanej doby použiteľnosti nehmotného majetku, iného ako goodwill a nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti, odo dňa, keď sú k dispozícii na používanie. Očakávané doby použiteľnosti sú nasledovné:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| ■ Softvér | 4 - 5 rokov |
| ■ Ostatný nehmotný majetok | 5 - 10 rokov |

Metódy amortizácie a doby použiteľnosti ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

o) Investičný majetok

Investičné nehnuteľnosti predstavujú aktíva držané na generovanie výnosov z prenájmu alebo z dôvodu dlhodobého zvýšenia hodnoty a nepoužívajú sa pri výrobe alebo na administratívne účely alebo sa nepredávajú ako súčasť bežných obchodných činností Skupiny. Pozemky a / alebo budovy alebo ich časti môžu tiež predstavovať investičné nehnuteľnosti. Pozemky, ktoré sa zakúpia ako lokalita pre výstavbu investičného nehnuteľného majetku, je v deň nadobudnutia klasifikovaná ako investičná nehnuteľnosť a následne ocenená v skutočnej hodnote.

Investičný nehnuteľný majetok sa vykazuje v skutočnej hodnote, ktorú určil nezávislý registrovaný znalec alebo manažment. Skutočná hodnota sa posudzuje na základe bežných cien na aktívnom trhu pre podobné nehnuteľnosti na tom istom mieste a v tom istom stave, alebo ak taký trh nie je k dispozícii, použitím všeobecne platných metód oceňovania, ako sú odborné posudky a výnosová metóda. Každý zisk alebo strata vyplývajúca zo zmeny skutočnej hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Existujúce investičné nehnuteľnosti, ktoré prechádzajú sanáciou s cieľom získať budúce výnosy z prenájmu, sú aj naďalej účtované ako investičné nehnuteľnosti.

Nehnuteľnosti sa považujú za nadobudnuté v čase, keď Skupina prevezme významné riziká a odmeny vyplývajúce z vlastníctva a za predané, keď sa tieto prevedú na kupujúceho. Investičný nehnuteľný majetok sa považuje za predaný, keď významné riziká a odmeny boli prevedené na kupujúceho. Pri podmienenom prevode sa predaj rozpozná, keď sú splnené všetky podmienky.

Zisk alebo strata vyplývajúca z predaja investičného majetku sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z čistého predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu predaja. Zisk alebo strata sú vykázané v čistom zisku alebo čistej strate.

Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe sa oceňujú v skutočnej hodnote, ak sa skutočná hodnota považuje za spoľahlivo určiteľnú. Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe, ktorých skutočnú hodnotu nemožno spoľahlivo určiť, ale u ktorých spoločnosť očakáva, že skutočná hodnota nehnuteľnosti bude spoľahlivo určiteľná po dokončení stavby, sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady j)), kým sa skutočná hodnota nestane spoľahlivo určiteľnou alebo kým výstavba nie je ukončená, podľa toho, čo nastane skôr.

Výnosy z prenájmu investičnej nehnuteľností sa účtujú tak, ako je opísané v účtovných zásadách (r) i.

Prevody do alebo z investičných nehnuteľností sa vykonávajú len vtedy, keď dôjde k zmene v užívaní, čo sa preukazuje:

- začiatok užívania vlastníkom, pre prevod z investičných nehnuteľností na majetok užívaný vlastníkom;
- začiatok rozvoja s cieľom predaja, pre prevod z investičných nehnuteľností do nehnuteľností na obchodovanie;
- koniec užívania vlastníkom, pre prevod z majetku užívaného vlastníkom do investičných nehnuteľností;
- alebo začiatok operatívneho lízingu inej strane, pre prevod z nehnuteľností na obchodovanie do investičných nehnuteľností.

Ak sa používanie nehnuteľnosti zmení tak, že sa reklasifikuje ako nehnuteľnosť, zariadenie a vybavenie alebo nehnuteľnosti na obchodovanie, jej skutočná hodnota k dátumu reklasifikácie sa následne pre účtovníctvo stáva jeho nákladom.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

Ak sa investičná nehnuteľnosť, ktorá bola predtým klasifikovaná ako nehnuteľnosť, zariadenie a vybavenie, predáva, akákoľvek súvisiaca suma zahrnutá do rezervy z precenenia sa prevedie na nerozdelený zisk.

p) Rezervy

Rezerva sa vykazuje vo výkaze o finančnej situácii vtedy, keď Skupina má súčasný právny alebo mimozmluvný záväzok v dôsledku minulej udalosti a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný odliv ekonomických úžitkov a môže sa uskutočniť spoľahlivý odhad sumy tejto rezervy.

q) Výnosy

Výnosy zahŕňajú najmä výnosy z nájomného, poplatky za správu nehnuteľností a poplatky za služby, výnosy z predaja stavieb (IAS 11), výnosy z predaja developovaných nehnuteľností a predaj nehnuteľností nájomcom, poplatky developera a výnosy z hotelov.

i. Príjmy z prenájmu

Príjmy z prenájmu investičnej nehnuteľnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas trvania prenájmu. Príjem z prenájmu sa znižuje o agregované náklady na stimuly (napríklad doby bez nároku na nájomné alebo príspevky prenajímateľa na náklady na premiestnenie nájomcu), ktoré sa počas prenájmu vykazujú rovnomerne.

ii. Dohody o výstavbe nehnuteľností

Dohoda o výstavbe nehnuteľností sa vykazuje ako stavebná zmluva podľa IAS 11, ak je kupujúci schopný špecifikovať hlavné štrukturálne prvky návrhu nehnuteľností pred začatím výstavby alebo špecifikovať veľké štrukturálne zmeny v priebehu výstavby. Výnosy sa vykazujú podľa stupňa dokončenia pomocou metódy percentuálneho dokončenia. Fáza dokončenia sa meria metódou založenou na nákladoch, podľa porovnania zmluvných nákladov s odhadovanými celkovými zmluvnými nákladmi.

Dohoda o výstavbe nehnuteľností, v ktorej má kupujúci len obmedzenú schopnosť ovplyvňovať návrh projektu nehnuteľnosti, je v rozsahu pôsobnosti IAS 18 dohodou o predaji tovaru.

iii. Výnosy z predaja nehnuteľností na obchodovanie

Výnosy z predaja majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. Žiadny výnos sa nevykazuje, ak existujú významné neistoty týkajúce sa vrátenia splatnej protihodnoty, súvisiacich nákladov alebo prípadného vrátenia majetku.

iv. Správa nehnuteľností a poplatky za služby

Správa nehnuteľností a poplatky za služby a ostatné náhrady výdavkov zahŕňajú príjmy vo vzťahu k poplatkom za službu a priamo vymožiteľným výdavkom spolu so všetkými poplatkami za poradenstvo, správu a servis. Ostatné priamo vymáhateľné poplatky sa refakturujú, preto sa vykazujú v očistenej hodnote vo výkaze ziskov a strát.

Výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v pomere k štádiu dokončenia príslušnej transakcie k dátumu vykazovania.

v. Poplatky developera

Poplatky developera sú poplatky súvisiace s poskytovaním služieb v súvislosti s výstavbou developerských projektov. Skupina poskytuje služby súvisiace s rôznymi fázami developerských projektov. Existujú dva typy poplatkov. Pevne stanovené sumy za obdobie a poplatky spojené s dosiahnutím míľnikov projektu. Fixné poplatky developera sa počas obdobia vykazujú vo výkaze ziskov a strát na rovnomernom základe. Ostatné poplatky developera sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v dátumu dosiahnutia míľnikov projektu.

vi. Výnosy z hotelov

Výnosy z hotelov zahŕňajú predovšetkým výnosy z ubytovacích a reštauračných zariadení a sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku. Ďalšie služby zahŕňajú najmä služby poskytované v súvislosti s ubytovaním, ako je parkovanie, wellness, masáže, predaj suvenírov a podobne. Výnosy z predaja suvenírov a ostatných tovarov sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. Ostatné výnosy z

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase ich vzniku. Výnosy sa znižujú p zľavy a zrážky (zľavy, bonusy atď.).

r) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosť zahŕňajú náklady na vybavenie pre súčasných alebo budúcich nájomcov, ktoré nezvyšujú budúce ekonomické úžitky plynúce Skupine; náklady na opravu a údržbu, náklady na energiu a služby, výdavky na prenájom, administratívne náklady súvisiace s investičnou nehnuteľnosťou a iné náklady spojené s prevádzkou budov.

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v okamihu ich vzniku.

s) Finančné výnosy a finančné náklady

Finančné výnosy / (náklady) predstavujú výnosy / (náklady) súvisiace s finančným majetkom a záväzkami.

Úrokové výnosy sa vykazujú do výkazu ziskov a strát v čase ich vzniku s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Úrokové náklady z úverov a pôžičiek a straty zo zníženia hodnoty vykázané vo finančnom majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré sú priamo priraditeľné nadobudnutému majetku, stavbe alebo výrobe majetku, sú zahrnuté do obstarávacej ceny tohto majetku. Takéto náklady na prijaté úvery a pôžičky sa kapitalizujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak je pravdepodobné, že výsledkom budú budúce ekonomické úžitky pre účtovnú jednotku a náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré nie sú priamo priraditeľné nadobudnutému majetku, stavbe alebo výrobe majetku, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Zisky a straty v cudzej mene sa vykazujú na čistom základe.

Zmeny skutočnej hodnoty finančných derivátov sa vykazujú v čistom vo výkaze zisku a strát ako zisk / (strata) z finančných nástrojov.

t) Daň z príjmov

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň. Daň z príjmov sa vyказuje vo výkaze ziskov a strát s výnimkou prípadov, keď sa týka položiek vykázaných priamo v ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia. V takomto prípade sa vyказuje v ostatnom komplexného výsledku hospodárenia.

Splatná daň je očakávaná splatná daň zo zdaniteľného príjmu za daný rok s použitím daňových sadzieb platných alebo podstatne nadobúdajúcich platnosť v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii a všetkých úprav daňovej povinnosti za predchádzajúce roky.

Odložená daň sa vyказuje pomocou súvahovej metódy, ktorá stanovuje dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného výkazníctva a sumami použitými na daňové účely. Nasledujúce dočasné rozdiely nie sú stanovené: prvotné vykávanie majetku alebo záväzkov v transakcii, ktorá nie je podnikovou kombináciou a ktorá neovplyvňuje ani účtovný ani zdaniteľný zisk alebo stratu a rozdiely týkajúce sa investícií do dcérskych spoločností a spoločne kontrolovaných účtovných jednotiek v takom rozsahu, že je pravdepodobné, že sa v blízkej budúcnosti nevrátia do pôvodného stavu, pretože materská spoločnosť je schopná navrátenie dočasného rozdielu kontrolovať. Okrem toho sa odložená daň nevyказuje ako zdaniteľné dočasné rozdiely vznikajúce pri prvotnom vykávaní goodwillu. Odložená daň sa oceňuje použitím daňovej sadzby, pri ktorej sa očakáva, že sa použije na dočasné rozdiely, ak sa navrátia do pôvodného stavu, na základe zákonov, ktoré boli prijaté alebo uzákonené k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

Daňové pohľadávky a záväzky z odloženej dane sa vzájomne kompenzujú, ak existuje právne vymáhateľné právo na vzájomnú kompenzáciu (započítanie) splatných daňových pohľadávok a záväzkov, a ak sa tieto pohľadávky a záväzky k daniam z príjmu uvaleným rovnakým daňovým úradom rovnakému daňovému subjektu, prípadne rôznym daňovým subjektom, so zámerom vysporiadať splatné daňové pohľadávky a záväzky netto spôsobom, alebo sa tiež môžu daňové pohľadávky a záväzky vzájomne kompenzovať, ak budú realizované súčasne.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

Daňová pohľadávka z odloženej dane sa vykazuje len, ak je pravdepodobné, že budú k dispozícii zdaniteľné zisky, oproti ktorým možno neuplatnené odpočítateľné dočasné rozdiely uplatniť. Odložené daňové pohľadávky sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka a znižujú sa v takom rozsahu, v akom sa bude realizovať súvisiaca daňová úľava.

u) Základné imanie

Kmeňové a preferenčné akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie. Rozdiel medzi skutočnou hodnotou protihodnoty prijatej Spoločnosťou a menovitou hodnotou emitovaného základného imania sa účtuje na účet emisného ážia.

Preferenčný akciový kapitál je klasifikovaný ako vlastné imanie, ak nie je späťne odkúpiteľný, alebo ak má Spoločnosť možnosť jeho odkupu, a akékoľvek dividendy sú diskrétné. Dividendy z preferenčných akcií sa vykazujú ako rozdelenie zisku v rámci vlastného imania po schválení akcionármi Spoločnosti.

v) Dividendy

Dividendy sa vykazujú vo výkaze o zmenách vo vlastnom imaní a ako záväzok v období, v ktorom sú priznané.

w) Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty pravidelne reviduje prevádzkový riaditeľ s cieľom prideliť zdroje segmentom a posúdiť ich výkonnosť. Skupina vykazuje informácie o výnosoch odvodených od jej produktov alebo služieb (alebo skupín podobných produktov a služieb), o krajinách, v ktorých získava príjmy a drží majetok, a o veľkých zákazníkoch. Pri vykazovaní informácií na základe geografického segmentu sú príjmy založené na geografickej polohe zákazníkov. Majetok je založený na geografickej polohe majetku. Pozri poznámku 4 – Prevádzkové segmenty pre bližšie informácie.

Ceny medzi segmentmi sa určujú na základe trhových sadzieb pre podobné služby a financovanie.

x) Odhad skutočných hodnôt

V nasledujúcej časti sú zhrnuté hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadovaní skutočných hodnôt finančných nástrojov, ktoré sú uvedené v poznámke 35 - Informácie o reálnej hodnote.

i. Pôžičky a zálohové platby

Skutočná hodnota vypočítava na základe diskontovaných očakávaných budúcich tokov istín a úrokov. Očakávané budúce peňažné toky sa odhadujú s ohľadom na kreditné riziko a na akékoľvek náznaky zníženia hodnoty. Odhadované skutočné hodnoty úverov odzrkadľujú zmeny stavu úveru od dátumu poskytnutia úverov a zmeny úrokových sadzieb v prípade úverov s pevnou úrokovou sadzbou.

ii. Úvery a pôžičky

Pri úveroch a pôžičkách bez definovaných splatností sa za skutočnú hodnotu považuje suma vo výkaze o finančnej situácii splatná na požiadanie. Odhadovaná skutočná hodnota úverov a pôžičiek s pevnou splatnosťou je založená na diskontovaných peňažných tokoch s použitím sadzieb, ktoré sú v súčasnosti ponúkané na úvery a pôžičky s podobnými rizikami a zostávajúcou splatnosťou.

iii. Pohľadávky / záväzky z obchodného styku a ostatný finančný majetok / záväzky

Pre pohľadávky / záväzky a pre finančný majetok / záväzky odráža skutočnú hodnotu nominálna hodnota.

iv. Finančný majetok držaný do splatnosti

Pri dlhodobých finančných aktívach držaných do splatnosti sa skutočná hodnota vypočítava na základe diskontovaných peňažných tokov.

y) Porovnateľné údaje

Porovnateľné údaje predstavujú konsolidované výsledky Skupiny k 31. decembru 2016 a za rok končiaci sa 31. decembrom 2016.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady

Príprava účtovnej zvierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje tiež, aby manažment využívalo svoj úsudok v procese uplatňovania účtovných zásad Spoločnosti. Výsledné účtovné odhady sa podľa definície zriedka rovnajú skutočným výsledkom. Odhady a predpoklady, ktoré majú významné riziko materiálnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v nasledujúcom finančnom roku, sú uvedené nižšie. Odhady a predpoklady sa pravidelne revidujú. Revízie účtovných odhadov sú zohľadnené v období, v ktorom je daný odhad revidovaný, ak revízia ovplyvňuje len toto obdobie, ale v období revízie a budúcich období, ak sa revízia týka súčasných aj budúcich období.

(a) Oceňovanie investičných nehnuteľností

Investičné nehnuteľnosti sa účtujú v skutočnej hodnote. Reálne hodnoty investičných nehnuteľností určujú buď nezávislí znalci, alebo manažment (pozri poznámku 2 (o) - Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady), v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí znalci majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a majú skúsenosti v geografických lokalitách a kategóriách segmentov oceňovaných nehnuteľností.

Základom oceňovania je skutočná hodnota a je v súlade s medzinárodnými štandardmi oceňovania. Používané metódy oceňovania v zásade pozostávajú z odkazov na trhové transakčné ceny podobných nehnuteľností. Pri absencii bežných cien na aktívnom trhu sa oceňovanie pripravuje s ohľadom na očakávaný odhad čistých peňažných tokov z prenájmu nehnuteľnosti a kapitalizačný výnos, ktorý odráža špecifické riziká spojené s trhom a týmito peňažnými tokmi.

K 31. decembru 2017 boli z celkových investícií do nehnuteľností vo výške 231 681 tis. EUR oceňované nezávislými odhadcami uvedenými vyššie 79 926 tis. EUR a vedením 151 755 tis. EUR (v roku 2016: z celkových investícií do nehnuteľností vo výške 98 259 tis. EUR, 13 080 EUR tis. osôb ocenili nezávislí odhadcovia a 85 179 tis. EUR vedenie).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 viedlo preceňovanie investícií do nehnuteľností k zisku z precenenia vo výške 18 110 tis. EUR a stratám z precenenia vo výške 2 071 tis. EUR (2016: zisk z precenenia vo výške 84 tis. EUR a strata z precenenia vo výške 14 860 tis. EUR) vo výkaze ziskov a strát ,

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 vzniká z precenenia investičných nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Wendel, s.r.o. zisk vo výške 16 636 tis. EUR. z dôvodu jeho dokončenia a obsadenosti nájomníkmi, a z tohto dôvodu aj použitia ocenenia s prístupom s kapitalizáciou príjmov. Za rok končiaci sa 31. decembra 2016 vznikla strata z precenenia vo výške 14 860 tis. EUR v dôsledku skutočnosti, že sa stavba začala a hodnota pozemku bola distribuovaná na hodnotu projektu. Celý zisk z precenenia za rok končiaci sa 31. decembra 2016 vo výške 84 tis. EUR súvisí s investičnými nehnuteľnosťami spoločnosti prezentovanej ako skupina držaná na predaj v roku 2015 a ktorá bola predaná v roku 2016.

Pri klasifikácii investičných nehnuteľností do jednotlivých tried (v súlade s požiadavkou IFRS 13) Skupina posúdila charakter, povahu a riziká investičných nehnuteľností, ako aj klasifikáciu do hierarchií na určenie skutočnej hodnoty (úroveň 1 až úroveň 3) , Oceňovanie skutočnej hodnoty pre investičné nehnuteľností bolo na základe vstupov použitých pri oceňovaní zaradené do kategórie oceňovania úrovne 3.

Výsledkom hodnotenia je sedem tried investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: SK Kancelárie a maloobchod, CZ Kancelárie a maloobchod, SK Pozemky Bratislava, SK Pozemky priemyselné, SK Vo výstavbe, CZ Vo výstavbe a Iné.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Meranie skutočnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní skutočnou hodnotou k **31. decembru 2017** zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	SK Kancelárie a maloobchod	SK Kancelárie a maloobchod	CZ Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Pozemky priemyselné	SK Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Skutočná hodnota v tisícoch EUR	86 874	23 178	41 170	43 030	-	-	6 131	29 095	2 203	231 681
Technika oceňovania	Kapitalizáci a príjmu	Diskontova ný peňažný tok	Kapitalizáci a príjmu	Metóda trhového porovnania	-	-	Metóda trhového porovnania	Metóda zostatkovej hodnoty	Metóda trhového porovnania	-
<i>Rozsah nesledovateľných vstupov:</i>										
Diskontované sadzby / výnosy (rozsah v %)	6,25%- 10%	9,00%	5,25% - 6,25%	-	-	-	-	6,25%	-	-
Nájom na m2 za mesiac (vážený priemer v EUR)	14,38	15,30	-	-	-	-	-	-	-	-
Nájom na m2 za mesiac - kancelárie a maloobchod (vážený priemer v EUR)	-	-	13,38	-	-	-	-	13,82	-	-
Nájom na m2 za mesiac - parkovanie (vážený priemer v EUR)	-	-	2,71	-	-	-	-	2,69	-	-
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)	1-8,1	7-11	5-7,6	-	-	-	-	5,5	-	-
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	-	-	335	-	-	1 411	-	-	-
Priemerné stavebné náklady na m2 - kancelárie a maloobchod	-	-	-	-	-	-	-	800	-	-
Priemerné stavebné náklady na m2 - parkovanie	-	-	-	-	-	-	-	450	-	-
Zisk developera (rozsah v %)	-	-	-	-	-	-	-	17,5%-20%	-	-

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

	SK Kancelárie a maloobchod	SK Kancelárie a maloobchod	CZ Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Pozemky priemyselné	SK Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Skutočná hodnota v tisícoch EUR	86 874	23 178	41 170	43 030	-	-	6 131	29 095	2 203	231 681
<i>Iné podstatné informácie:</i>										
Celková rozloha pozemku v m2	-	-	-	128 508	-	-	4 347	-	-	-
Celková prenajímateľná plocha - kancelárie a maloobchod - v m2	31 782	13 458	15 298	-	-	-	-	30 261	-	-
Celková prenajímateľná plocha - parkovanie - v m2	-	-	5 635	-	-	-	-	11 270	-	-
Počet parkovacích miest	516	150	-	-	-	-	-	-	-	-

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

	SK Kancelárie a maloobchod	SK Kancelárie a maloobchod	CZ Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Pozemky priemyselné	SK Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
<i>Analýza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na skutočnú hodnotu k 31. decembru 2017:</i>										
Skutočná hodnota v tisícoch EUR	86 874	23 178	41 170	43 030	-	-	6 131	29 095	2 203	231 681
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 5% na m2 (v tisícoch EUR)	-	-	-	2 151	-	-	309	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 5% na m2 (v tisícoch EUR)	-	-	-	(2 151)	-	-	(304)	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	4 494	734	2 060	-	-	-	-	3 960	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	(4 494)	(734)	(1 770)	-	-	-	-	(3 950)	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 0,5% (v tisícoch EUR)	(6 253)	(96)	(3 530)	-	-	-	-	(5 950)	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 0,5% (v tisícoch EUR)	7 270	98	4 260	-	-	-	-	7 010	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie priemerných mesačných nákladov na m2 o 5%	-	-	-	-	-	-	-	(2 610)	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie priemerných mesačných nákladov na m2 o 5%	-	-	-	-	-	-	-	2 630	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie zisku developera o 0,5%	-	-	-	-	-	-	-	(440)	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie zisku developera o 0,5%	-	-	-	-	-	-	-	460	-	-

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Meranie skutočnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní skutočnou hodnotou k **31. decembru 2016** zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

	SK Kancelárie a maloobchod	CZ Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Pozemky priemyselné	SK Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Skutočná hodnota v tisícoch EUR	13 080	-	28 023	3 461	53 583	-	112	98 259
Technika oceňovania	Kapitalizácia príjmu	-	Metóda trhového porovnania	Metóda trhového porovnania	Náklady ¹	-	-	-
Rozsah nasledovateľných vstupov:	8,25% -							
Diskontované sadzby / výnosy (rozsah v %)	10,00%	-	-	-	-	-	-	-
Nájom na m2 za mesiac (vážený priemer v EUR)	24,03	-	-	-	-	-	-	-
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)	1-9	-	-	-	-	-	-	-
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	-	761	47	-	-	-	-
Iné podstatné informácie:								
Celková rozloha pozemku v m2	-	-	36 837	73 040	-	-	-	-

¹ pozri Poznámku 2(n) - základ pre prípravu a významné účtovné zásady

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za rok končiaci sa 31. decembra 2017****3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**

	SK Kancelárie a maloobchod	CZ Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Pozemky priemyselné	SK Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
<i>Analýza citlivosti - zmeny v dôsledku významných vstupov na skutočnú hodnotu k 31. decembru 2016:</i>								
Skutočná hodnota v tisícoch EUR	13 080	-	28 023	3 461	53 583	-	112	98 259
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 5% na m2 (v tisícoch EUR)	-	-	1 401	173	-	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 5% na m2 (v tisícoch EUR)	-	-	(1 401)	(173)	-	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	654	-	-	-	-	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie priemerného mesačného nájmu na m2 o 5%	(654)	-	-	-	-	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 0,5% (v tisícoch EUR)	(767)	-	-	-	-	-	-	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 0,5% (v tisícoch EUR)	870	-	-	-	-	-	-	-

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

Medzi nesledovateľnými vstupmi existujú vzájomné vzťahy. Očakávané miery neobsadenosti môžu mať vplyv na výnos, vyššia miera neobsadenosti vedie k vyšším výnosom. Zvýšenie budúcich výnosov z prenájmu môže súvisieť s vyššími nákladmi.

Pri oceňovaní investičných nehnuteľností boli použité tieto oceňovacie techniky:

- kapitalizácia zisku sa používa na určenie hodnoty majetku generujúceho príjmy odvodením indikácie hodnoty konverziou očakávaných úžitkov, ako sú peňažné toky a prepočítanie na hodnotu majetku. Tento prístup sa používa pre také nehnuteľnosti, ktoré generujú príjmy, ako sú nehnuteľnosti na prenájom. Príjem z nájomného, ktorý majiteľ od nehnuteľnosti očakáva, je tiež súčasťou hodnoty tohto majetku;
- analýza diskontovaných peňažných tokov je metóda oceňovania projektu, spoločnosti alebo majetku pomocou koncepcií časovej hodnoty peňazí. Všetky budúce peňažné toky sú odhadované a diskontované použitím nákladov na kapitál, aby sme dostali ich súčasné hodnoty. Súčet všetkých budúcich peňažných tokov, prichádzajúcich aj odchádzajúcich, je čistá súčasná hodnota, ktorá sa berie ako hodnota predmetných peňažných tokov. Použitie analýzy diskontovaných peňažných tokov na výpočet čistej súčasnej hodnoty berie ako vstupné hodnoty peňažné toky a diskontnú sadzbu a dáva súčasnú hodnotu ako výstup;
- metóda trhového porovnania posudzuje porovnateľné údaje, trhové ceny nehnuteľností za meter štvorcový pri zohľadnení fyzických a právnych charakteristík nehnuteľností, trendov a vyhliadok trhu s nehnuteľnosťami a hospodárstva;
- analýza zostatkovej hodnoty určuje cenu, ktorú by bolo možné zaplatiť za stavenisko vzhľadom na očakávanú hodnotu "ako pri dokončení" navrhovaného rozvoja a celkové náklady navrhovaného rozvoja, umožňujúce ziskové marže na úrovni trhu a pri náležitom zohľadnení známych charakteristík nehnuteľnosti a súvisiace riziko spojené s jeho rozvojom. Keďže existujú predpoklady nad nákladmi na štvorcový meter a odhadované marketingové a odborné poplatky, v významným nepozorovateľným vstupom v tejto metóde sú teda celkové náklady na rozvoj.

Najvyššie a najlepšie využitie

Pre všetky investičné nehnuteľnosti oceňované skutočnou hodnotou je súčasné používanie nehnuteľnosti považované za najvyššie a najlepšie využitie.

(b) Test na zníženie hodnoty

Skupina vykonáva testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý vznikol v podnikovej kombinácii počas bežného obdobia, a testovanie na zníženie hodnoty goodwillu, ktorý už bolo vykázaný v predchádzajúcich rokoch ku koncu rokov. Skupina tiež vykonáva testovanie na zníženie hodnoty jednotiek vytvárajúcich peňažné prostriedky ("CGU"), v ktorých je určený spúšťač pre testovanie na zníženie hodnoty. K dátumu nadobudnutia sa nadobudnutý goodwill priradí každej jednotke generujúcej peňažné prostriedky, o ktorej sa očakáva, že bude mať prospech z synergií podnikovej kombinácie. Zníženie hodnoty sa určí posúdením spätne získateľnej sumy peniazotvornej jednotky, ku ktorej sa goodwill vzťahuje, na základe úžitkovej hodnoty, ktorá odráža odhadované budúce diskontované peňažné toky alebo na základe skutočnej hodnoty zníženej o náklady na predaj.

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 neexistuje čistý zostatok goodwillu.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)**(c) Podnikové kombinácie a vykazovanie obstarávacích cien**

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu sa vykazujú a oceňujú v ich skutočnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Priradenie celkovej kúpnej ceny medzi čisté aktíva nadobudnuté na účely vykazovania účtovnej závierky sa vykonáva s podporou odborných poradcov a manažmentu.

Analýza oceňovania je založená na historických a budúcich informáciách dostupných k dátumu podnikovej kombinácie. Všetky budúce informácie, ktoré môžu ovplyvniť skutočnú hodnotu nadobudnutého majetku, sú založené na očakávaní manažmentu v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré budú v budúcnosti prevažovať.

Výsledky analýz oceňovania sa používajú na určenie doby amortizácie a odpisovania hodnôt priradených k špecifickému nehmotnému a hmotnému investičnému majetku.

Úpravy skutočnej hodnoty vyplývajúce z podnikových kombinácií v roku 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	Investičný majetok	Nehnutelnosť, zariadenia a vybavenie	Majetok na obchodovanie	Odložená daňová povinnosť	Celkový vplyv na súvahu
Rosalin, s.r.o.	5 010	-	-	(1 052)	3 958
Zuckerman del byty, s. r. o.	4 844	451	6 774	(2 535)	9 534
Celkom	9 854	451	6 774	(3 587)	13 492

Skutočné hodnoty aktív boli určené metódou diskontovaných peňažných tokov. Použité diskontné faktory boli medzi 9% a 20%.

Pre ostatné podnikové kombinácie, ktoré sa vyskytli v roku 2017, k úprave skutočnej hodnoty vyplývajúcej z vykázania kúpnej ceny nedošlo.

Úpravy skutočnej hodnoty vyplývajúce z podnikových kombinácií v roku 2016 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	Investičný majetok	Nehnutelnosť, zariadenia a vybavenie	Majetok na obchodovanie	Odložená daňová povinnosť	Celkový vplyv na súvahu
VSV consulting, a. s.	7 168	-	-	(1 577)	5 591
Interhouse Košice, a.s.	773	(7 077)	-	-	(6 304)
FUXTON, s. r. o.	-	-	7 458	(1 641)	5 817
Wayden, s.r.o.	3 744	-	-	(824)	2 920
Wendel, s.r.o.	6 486	-	-	(1 427)	5 059
Westend Crossing, s.r.o.	2 230	-	-	(491)	1 739
Celkom	20 401	(7 077)	7 458	(5 960)	14 822

Skutočné hodnoty aktív boli určené príjmovou metódou. Použité diskontné faktory boli medzi 8,5% a 15%.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

4. Prevádzkové segmenty
4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017
V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemyselné parky	Hotely & turizmus	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzi- segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
Aktíva									
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	-	13	1	-	2	75	91	-	91
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	120	12	2 318	472	9 460	472	12 854	-	12 854
Investičný majetok	16 175	155 102	25 964	20 287	13 080	1 073	231 681	-	231 681
Investície do spoločných podnikov	-	-	3 198	-	-	-	3 198	-	3 198
Pôžičky a zálohové platby	5 054	5 913	-	296	2 561	161 637	175 461	(22 323)	153 138
Finančné nástroje	-	1 200	-	-	-	5	1 205	-	1 205
Majetok na obchodovanie	29 823	-	32 414	580	60	293	63 170	-	63 170
Pohľadávky z obchodného styku	32	3 040	551	110	246	6 760	10 739	(3 744)	6 995
Ostatné pohľadávky	70	353	26	11	7	2 980	3 447	(414)	3 033
Preddavky a ostatné aktíva	116	1 267	414	22	39	934	2 792	(237)	2 555
Súčasná daňová pohľadávka	-	-	-	12	-	119	131	-	131
Odložené daňové pohľadávky	-	-	95	-	-	5 861	5 956	-	5 956
Peniaze a peňažné ekvivalenty	777	2 564	3 381	149	1 477	1 811	10 159	-	10 159
Segmentový majetok celkom	52 167	169 464	68 362	21 939	26 932	182 020	520 884	(26 718)	494 166
Závazky									
Úvery a pôžičky	26 755	117 380	54 645	14 072	21 433	147 154	381 439	(22 323)	359 116
Závazky z obchodného styku	3 919	11 020	4 055	75	297	3 283	22 649	(3 834)	18 815
Rezervy	-	-	-	-	96	-	96	-	96
Ostatné záväzky	-	2 227	260	34	515	612	3 648	(27)	3 621
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	7 469	273	5 288	63	260	2 719	16 072	(526)	15 546
Odložená daňová povinnosť	2 194	8 297	2 534	1 432	-	71	14 528	-	14 528
Splatná daň z príjmov	11	1 655	-	357	17	55	2 095	-	2 095
Segmentové záväzky celkom	40 348	140 852	66 782	16 033	22 618	153 894	440 527	(26 710)	413 817

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2016
V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemyselné parky	Hotely & turizmus	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzi- segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
Aktíva									
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	3	-	-	1	-	16	20	-	20
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	2 377	-	11	27	9 751	331	12 497	1 953	14 450
Investičný majetok	13 979	63 317	3 237	3 461	13 192	1 073	98 259	-	98 259
Investície do spoločných podnikov	-	-	13 968	-	-	-	13 968	-	13 968
Pôžičky a zálohové platby	1 764	765	-	3 173	-	209 533	215 235	(10 414)	204 821
Finančné nástroje	4	-	-	-	-	-	4	-	4
Majetok na obchodovanie	19 529	-	-	-	82	35	19 646	-	19 646
Pohľadávky z obchodného styku	35	49	4	74	413	6 568	7 143	(828)	6 315
Ostatné pohľadávky	5	3	-	8	6	223	245	(75)	170
Preddavky a ostatné aktíva	29	545	-	44	23	1 201	1 842	(25)	1 817
Súčasná daňová pohľadávka	-	-	-	25	-	-	25	-	25
Odložené daňové pohľadávky	-	-	-	-	7	3 626	3 633	-	3 633
Peniaze a peňažné ekvivalenty	628	336	2	104	977	1 097	3 144	-	3 144
Segmentový majetok celkom	38 353	65 015	17 222	6 917	24 451	223 703	375 661	(9 389)	366 272
Závazky									
Úvery a pôžičky	19 769	43 769	510	-	23 981	176 895	264 924	(10 414)	254 510
Závazky z obchodného styku	3 189	10 303	-	102	375	6 762	20 731	(897)	19 834
Rezervy	-	-	-	-	93	14	107	-	107
Ostatné záväzky	8	12	-	21	277	6 628	6 946	(5)	6 941
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	5 482	65	-	764	509	1 539	8 359	(25)	8 334
Odložená daňová povinnosť	2 472	3 274	-	498	-	73	6 317	-	6 317
Splatná daň z príjmov	9	6	-	8	4	55	82	-	82
Segmentové záväzky celkom	30 929	57 429	510	1 393	25 239	191 966	307 466	(11 341)	296 125

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2017

V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemyselné parky	Hotely & turizmus	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzi-segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
	Byty	Maloobchod	Maloobchod)						
Príjmy z prenájmu	54	2 599	3	33	926	212	3 827	(5)	3 822
- externé	52	2 599	3	33	926	209	3 822	-	3 822
- v rámci segmentu	2	-	-	-	-	3	5	(5)	-
Príjmy z predaja majetku na obchodovanie	167	-	520	-	-	-	687	-	687
- externé	167	-	520	-	-	-	687	-	687
Iné príjmy	17	445	-	272	4 447	13 498	18 679	(1 460)	17 219
- externé	15	445	-	272	4 447	12 040	17 219	-	17 219
- v rámci segmentu	2	-	-	-	-	1 458	1 460	(1 460)	-
Ostatné prevádzkové príjmy	47	143	-	-	165	152	507	-	507
- externé	47	143	-	-	165	152	507	-	507
Zisk z precenenia investičného majetku, v čistom	386	16 103	(450)	-	-	-	16 039	-	16 039
Kurzová strata z prevádzkových činností, netto	-	-	-	-	(1)	(9)	(10)	(8)	(18)
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia a investičného majetku, v čistom	-	-	-	607	-	-	607	-	607
Náklady na predaj majetku na obchodovanie	(182)	-	(449)	-	-	-	(631)	-	(631)
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(147)	(1 046)	-	(6)	(504)	(1 191)	(2 894)	7	(2 887)
Odpisy a amortizácia	(219)	-	-	(144)	(405)	(100)	(868)	-	(868)
Osobné náklady	(8)	(2)	-	-	(1 636)	(8 535)	(10 181)	-	(10 181)
Straty zo zníženia hodnoty	(5)	-	-	(2 209)	(158)	(11 277)	(13 649)	-	(13 649)
Ostatné prevádzkové výdavky	(1 975)	(2 345)	(2)	(590)	(1 661)	(7 263)	(13 836)	1 458	(12 378)
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	-	-	-	-	(7)	287	280	-	280
Výnosové úroky	55	-	-	70	-	9 688	9 813	(421)	9 392
Úrokové náklady	(1 310)	(1 434)	(2)	(70)	(617)	(8 047)	(11 480)	421	(11 059)
Stratu z finančných nástrojov	-	-	-	-	-	(10)	(10)	-	(10)

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.3 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2017
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemyselné parky	Hotely & turizmus	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzi-segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
	Byty	Maloobchod							
Kurzový zisk / (strata) z finančných činností, v čistom	-	46	-	(14)	18	91	141	-	141
Podiel na strate zo spoločných podnikov	-	-	(435)	-	-	-	(435)	-	(435)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	1 553	11 933	3 738	-	-	118	17 342	-	17 342
Zisk / (strata) z predaja štruktúrovaných podnikov a dcérskych spoločností	485	(569)	(6 393)	-	2 561	2 208	(1 708)	-	(1 708)
Dane z príjmov	262	(3 641)	94	120	(17)	2 169	(1 013)	-	(1 013)
Výsledok segmentu	(820)	22 232	(3 376)	(1 931)	3 111	(8 009)	11 207	(8)	11 199

4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2016
V tisícoch EUR

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemyselné parky	Hotely & turizmus	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzi-segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
	Byty	Maloobchod							
Príjmy z prenájmu	30	243	1 238	167	1 285	169	3 132	(2)	3 130
- externé	30	243	1 238	167	1 285	167	3 130	-	3 130
- v rámci segmentu	-	-	-	-	-	2	2	(2)	-
Iné príjmy	-	-	-	266	3 748	25 350	29 364	(791)	28 573
- externé	-	-	-	266	3 748	24 559	28 573	-	28 573
- v rámci segmentu	-	-	-	-	-	791	791	(791)	-
Ostatné prevádzkové príjmy	6	10	21	1	191	580	809	-	809
- externé	6	10	21	1	191	580	809	-	809
Zisk / (strata) z precenenia investičného majetku, v čistom	-	-	(14 860)	84	-	-	(14 776)	-	(14 776)
Kurzová strata z prevádzkových činností, netto	-	-	-	-	(8)	(12)	(20)	(1)	(21)
Zisk z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia a investičného majetku, v čistom	-	-	-	2	-	-	2	-	2
Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti	(37)	(145)	(10)	(7)	(547)	(1 047)	(1 793)	2	(1 791)
Odpisy a amortizácia	(88)	(4)	-	(2)	(387)	(85)	(566)	(138)	(704)
Osobné náklady	(2)	-	(1)	-	(1 472)	(7 116)	(8 591)	-	(8 591)
Zrušenie strát zo zníženia hodnoty / (straty zo	(1)	-	-	(4)	(159)	507	343	-	343

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

zníženia hodnoty)

4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)
4.4 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2016

V tisícoch EUR

	Byty	Kancelárie & Maloobchod	Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)	Priemyselné parky	Hotely & turizmus	Firemné centrum	Segmenty celkovo	Medzi- segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
Ostatné prevádzkové výdavky	(278)	(993)	(141)	(355)	(1 542)	(21 196)	(24 505)	790	(23 715)
Ostatné prevádzkové nepeňažné výdavky	-	-	-	-	(91)	(155)	(246)	-	(246)
Výnosové úroky	8	1	-	45	-	11 082	11 136	(586)	10 550
Úrokové náklady	(188)	(439)	(620)	(41)	(624)	(16 671)	(18 583)	587	(17 996)
Stratu z finančných nástrojov	-	-	-	-	-	(331)	(331)	-	(331)
Kurzový zisk z finančných činností, netto	-	-	-	-	2	95	97	-	97
Podiel na zisku zo spoločných podnikov	-	-	696	-	-	-	696	-	696
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	6 664	7 781	-	-	808	-	15 253	-	15 253
Zisk / (strata) z predaja štruktúrovaných podnikov a dcérskych spoločností	-	765	(456)	846	-	-	1 155	-	1 155
Dane z príjmov	134	315	3 268	(1)	(1)	(566)	3 149	-	3 149
Výsledok segmentu	6 248	7 534	(10 865)	1 001	1 203	(9 396)	(4 275)	(139)	(4 414)

4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2017

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Česká republika	Ostatné	Celkom segmenty	Medzi- segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	87	4	-	91	-	91
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	12 854	-	-	12 854	-	12 854
Investičný majetok	155 285	76 396	-	231 681	-	231 681
Krátkodobé preddavky a ostatné aktíva	142	-	-	142	-	142
Celkom	168 368	76 400	-	244 768	-	244 768

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017****4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)****4.5 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2017***V tisícoch EUR*

	Slovenská republika	Česká republika	Ostatné	Celkom
Príjmy z prenájmu	3 811	11	-	3 822
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	687	-	-	687
Iné príjmy	15 644	1 253	322	17 219
Ostatné prevádzkové príjmy	500	5	2	507
Celkom	20 642	1 269	324	22 235

Zemepisná oblasť "Ostatné" zahŕňa príjmy predovšetkým z Cypru vo výške 84 tisíc EUR. Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 má Skupina príjmy z pokračujúcich transakcií s jedným externým zákazníkom vo výške 10% alebo viac z príjmov Skupiny vo výške 2 333 tis. EUR.

4.6 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2016*V tisícoch EUR*

	Slovenská republika	Česká republika	Ostatné	Celkom segmenty	Medzi-segmentová eliminácia	J&T Real Estate Holding Limited
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	19	1	-	20	-	20
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	12 496	-	1	12 497	1 953	14 450
Investičný majetok	98 259	-	-	98 259	-	98 259
Celkom	110 774	1	1	110 776	1 953	112 729

V tisícoch EUR

	Slovenská republika	Česká republika	Ostatné	Celkom
Príjmy z prenájmu	3 123	7	-	3 130
Iné príjmy	27 414	1 002	157	28 573
Ostatné prevádzkové príjmy	809	-	-	809
Celkom	31 346	1 009	157	32 512

Zemepisná oblasť "Ostatné" zahŕňa príjmy predovšetkým z Cypru vo výške 83 tisíc EUR. Za rok končiaci sa 31. decembra 2016 mala Skupina príjmy z pokračujúcich transakcií s jedným externým zákazníkom vo výške 10% alebo viac z príjmov Skupiny vo výške 19 976 tis. EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017
5. Akvizície a odpredaj dcérskych spoločností, štruktúrovaných entít a spoločných podnikov
Akvizície dcérskych spoločností v roku 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný odtok	Podiel Skupiny po akvizícii
Rosalin, s.r.o. ²	4.6.2017	470	(470)	100%
Danube Facility Services, s.r.o.	12.12.2017	-	-	100%
VEALIO LIMITED ³	21.11.2017	-	-	100%
Aken s. r. o.	14.12.2017	-	-	100%
skupina Zuckermandel byty ⁴	15.12.2017	1 848	-	100%
Klingerka office, s. r. o.	21.11.2017	-	-	100%
skupina GRAMEXO ⁵	31.10.2017	-	-	100%
Celkom		2 318	(470)	

Vplyv akvizícií v roku 2017

Akvizície dcérskych spoločností mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tisícoch EUR</i>	Rosalin, s.r.o. ²	skupina Zuckermandel byty ⁴	skupina GRAMEXO ⁵	Ostatné	Celkom
Ostatný nehmotný majetok	-	4	4	11	19
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	477	2 319	-	125	2 921
Investičný majetok	19 936	23 537	72 163	-	115 636
Odložené daňové pohľadávky	-	-	-	60	60
Finančné nástroje	-	1 200	-	-	1 200
Pohľadávky z obchodného styku	27	2 249	-	1 548	3 824
Pôžičky a zálohové platby	-	6 348	-	-	6 348
Preddávky a ostatné aktíva	113	809	1 322	110	2 354
Ostatné pohľadávky	3	66	-	345	414
Majetok na obchodovanie	580	32 863	-	2	33 445
Súčasná daňová pohľadávka	-	-	-	111	111
Peniaze a peňažné ekvivalenty	14	5 515	1 004	1 774	8 307
Úvery a pôžičky	(17 649)	(50 304)	(55 733)	(1 167)	(124 853)
Záväzky z obchodného styku	(47)	(7 705)	(4 619)	(1 347)	(13 718)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	(19)	(5 906)	(28)	(1 178)	(7 131)
Ostatné záväzky	-	(260)	(21)	(254)	(535)
Odložená daňová povinnosť	(1 412)	(2 729)	(2 986)	-	(7 127)
Splatná daň z príjmov	-	(1 613)	(32)	(1)	(1 646)
Čistý identifikovateľný majetok	2 023	6 393	11 074	139	19 629
Zisk vyplývajúci z výhodnej akvizície	(1 553)	(4 545)	(11 074)	(139)	(17 311)
Náklady na akvizíciu	470	1 848	-	-	2 318

² Dňa 30. novembra 2017 sa spoločnosť Rosalin, s.r.o. zlúčila do materskej spoločnosti Slovenský odpadový priemysel, a.s.

³ Predošlým názvom spoločnosti bol Rangali Investment Limited. Meno Spoločnosti bolo zmenené dňa 8. decembra 2017 na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED. Dňa 6. marca 2018 sa obchodné meno spoločnosti zmenilo na VEALIO LIMITED.

⁴ Skupina Zuckermandel byty sa skladá zo spoločností Zuckermandel byty, s. r. o. a jej 100%-nej dcérskej spoločnosti Bratislavské podhradie, s.r.o.

⁵ Skupina GRAMEXO zahŕňa spoločnosti GRAMEXO Plc a jej 100% dcérske spoločnosti Rustonka Development s.r.o. a Rustonka Development II s.r.o.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

5. Akvizície a odpredaj dcérskych spoločností, štruktúrovaných entít a spoločných podnikov (pokračovanie)*V tisícoch EUR*

	Rosalin, s.r.o. ²	Skupina Zuckermandel byty ⁴	skupina GRAMEXO ⁵	Ostatné	Celkom
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti	(470)	-	-	-	(470)
Získané peniaze	14	5 515	1 004	1 774	8 307
Čistý peňažný prítok / (odliv)	(456)	5 515	1 004	1 774	7 837
Zisk od akvizície	765	4 616	9 344	69	14 794
Výnosy od akvizície	30	520	3	684	1 237
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu v dátum akvizície					(17 311)
Kurzové rozdiely					(31)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu vykazaného vo výkaze ziskov a strát					(17 342)

Dôvodom vyššie uvedených akvizícií bolo zvýšiť majetok a vlastný kapitál Skupiny v budúcnosti, keďže v najbližších rokoch sa developuje viac projektov, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú v etape pred výstavbou.

Odmena vo výške 1 848 tis. EUR je splatná k 31. decembru 2017 (pozri pozn. 33 - Ostatné záväzky)

Ak by Skupina získala vyššie uvedené dcérske spoločnosti k 1. januáru 2017, zisk Skupiny by bol 17 879 tisíc EUR a príjmy skupiny by boli 71 445 tisíc EUR.

Akvizície SE a dcérskej spoločnosti v roku 2016*V tisícoch EUR*

	Dátum akvizície	Náklady na akvizíciu	Peňažný odtok	Podiel Skupiny po akvizícii
VSV consulting, a. s.	1.1.2016	236	-	95%
Interhouse Košice, a.s.	17.2.2016	-	-	100%
FUXTON, s. r. o.	1.11.2016	19	-	95%
Wayden, s.r.o.	1.11.2016	299	-	95%
Wendel, s.r.o.	1.11.2016	5	-	95%
Westend Crossing, a.s. ⁶	1.11.2016	5	-	95%
Celkom		564	-	

⁶ Dňa 16. apríla 2018 zmenila spoločnosť Westend Crossing, s.r.o. na Westend Crossing, a.s.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

5. Akvizície a odpredaj dcérskych spoločností, štruktúrovaných entít a spoločných podnikov (pokračovanie)**Vplyv akvizícií v roku 2016**

Akvizície SE a dcérskej spoločnosti mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

<i>V tisícoch EUR</i>	Interhouse Košice, a.s.	FUXTON, s. r. o.	Wendel, s.r.o.	Ostatné	Celkom
Ostatný nehmotný majetok	-	4	-	-	4
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	10 062	72	-	15	10 149
Investičný majetok	13 080	1 120	31 429	37 812	83 441
Pohľadávky z obchodného styku	594	-	-	24	618
Pôžičky a zálohové platby	-	3 157	-	-	3 157
Preddavky a ostatné aktíva	17	5	338	174	534
Ostatné pohľadávky	3	3	-	1	7
Majetok na obchodovanie	76	17 969	-	-	18 045
Peniaze a peňažné ekvivalenty	485	3	91	17	596
Úvery a pôžičky	(22 637)	(7 230)	(22 786)	(27 578)	(80 231)
Záväzky z obchodného styku	(372)	(2 878)	(2 887)	(996)	(7 133)
Rezervy	(83)	-	-	-	(83)
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	(398)	(5 236)	(33)	-	(5 667)
Ostatné záväzky	(16)	-	-	-	(16)
Odložená daňová povinnosť	-	(1 791)	(1 427)	(3 592)	(6 810)
Splatná daň z príjmov	(3)	-	-	(1)	(4)
Nekontrolné podiely	-	(260)	(236)	(294)	(790)
Čistý identifikovateľný majetok	808	4 938	4 489	5 582	15 817
Zisk vyplývajúci z výhodnej akvizície	(808)	(4 919)	(4 484)	(5 042)	(15 253)
Náklady na akvizíciu	-	19	5	540	564
Zaplatená odmena, uspokojená v hotovosti	-	-	-	-	-
Získané peniaze	485	3	91	17	596
Čistý peňažný prítok	485	3	91	17	596
Zisk / (strata) od akvizície	590	(20)	(659)	(160)	(249)

Ak by Skupina získala vyššie uvedené SE a dcérsku spoločnosť k 1. januáru 2017, zisk Skupiny by bol 956 tisíc EUR a príjmy Skupiny by boli 31 758 tisíc EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

5. Akvizície a odpredaj dcérskych spoločností, štruktúrovaných entít a spoločných podnikov (pokračovanie)
Predaj SE, dcérskych spoločností a spoločných podnikov v roku 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	Zisk / (strata) pri predaji
Amarat, s.r.o.	28.2.2017	6	-	1 455
Landererova, s.r.o.	20.9.2017	7	-	(562)
TESAKO a. s.	30.9.2017	4 019	-	(6 393)
Westend Crossing, a.s. ⁷	30.9.2017	1 645	-	(7)
LACEASUB INVESTMENTS LIMITED skupina JTRE CZ ⁸	30.11.2017	391	391	2 370
	13.12.2017	-	-	1 429
Celkom		6 068	391	(1 708)

Vplyv predajov v roku 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Landererova, s.r.o.	TESAKO a. s.	Westend Crossing, a.s.⁷	Ostatné	Celkom
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	-	-	-	(2)	(2)
Investičný majetok	(6 270)	-	(27 024)	(112)	(33 406)
Investície do spoločných podnikov	-	(10 412)	-	-	(10 412)
Odložené daňové pohľadávky	-	-	-	(6)	(6)
Finančné nástroje	-	-	-	(4)	(4)
Pohľadávky z obchodného styku	(34)	-	(5)	(26)	(65)
Preddavky a ostatné aktíva	-	-	(101)	(8)	(109)
Ostatné pohľadávky	-	-	-	(988)	(988)
Majetok na obchodovanie	-	-	-	(1 420)	(1 420)
Peniaze a peňažné ekvivalenty	(68)	-	(114)	(40)	(222)
Úvery a pôžičky	5 080	-	20 816	6 922	32 818
Závazky z obchodného styku	-	-	3 547	40	3 587
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	24	-	6	287	317
Ostatné záväzky	-	-	-	1	1
Odložená daňová povinnosť	669	-	1 136	-	1 805
Splatná daň z príjmov	-	-	-	1	1
Nekontrolné podiely	30	-	87	705	822
Čistý identifikovateľný majetok / záväzky	(569)	(10 412)	(1 652)	5 350	(7 283)
Predajná cena	7	4 019	1 645	397	6 068
Reklasifikácia kurzových rozdielov pri konverzii vo výkaze ziskov a strát	-	-	-	(493)	(493)
(Strata) / zisk pri predaji	(562)	(6 393)	(7)	5 254	(1 708)
Prijatá odmena, prijatá v hotovosti	-	-	-	391	391
Použitá hotovosť	(68)	-	(114)	(40)	(222)
Čistý peňažný prítok / (odliv)	(68)	-	(114)	351	169

⁷ Dňa 16. apríla 2018 zmenila spoločnosť Westend Crossing, s.r.o. na Westend Crossing, a.s.

⁸ Skupina JTRE CZ sa skladá zo spoločností J & T REAL ESTATE CZ, a.s a jej 100% dcérska spoločnosť MERIDIANS PA ŠTĽANICE, a.s.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

5. Akvizície a odpredaj dcérskych spoločností, štruktúrovaných entít a spoločných podnikov (pokračovanie)
Predaje SE v roku 2016

<i>V tisícoch EUR</i>	Dátum predaja	Predajná cena	Odmena prijatá v hotovosti	Zisk / (strata) pri predaji
Lamačská 3, s.r.o.	1.1.2016	462	-	327
Nitra Park II, s.r.o.	12.4.2016	1 042	-	846
Pasint, s.r.o.	1.7.2016	6	-	97
MENOLLI, s.r.o.	31.10.2016	7	-	(456)
VSV consulting, a. s.	16.11.2016	6 691	1 923	341
Celkom		8 208	1 923	1 155

Vplyv predajov v roku 2016

<i>V tisícoch EUR</i>	MENOLLI, s.r.o.	VSV consulting, s.r.o.	Ostatné	Celkom
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	(2)	-	(99)	(101)
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	-	-	(300)	(300)
Investičný majetok	(18 578)	(16 026)	(3 771)	(38 375)
Odložené daňové pohľadávky	-	-	(14)	(14)
Pôžičky a zálohové platby	-	-	(69)	(69)
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	(25)	(25)
Preddavky a ostatné aktíva	(453)	(1 052)	(158)	(1 663)
Ostatné pohľadávky	(1)	(1)	(176)	(178)
Majetok na obchodovanie	(1 994)	-	-	(1 994)
Súčasná daňová pohľadávka	-	-	(2)	(2)
Skupina držaná na predaj	-	-	(3 304)	(3 304)
Peniaze a peňažné ekvivalenty	(81)	(52)	(242)	(375)
Úvery a pôžičky	17 858	7 507	3 125	28 490
Závazky z obchodného styku	437	868	321	1 626
Výnosy budúcich období a ostatné záväzky	1 647	495	671	2 813
Odložená daňová povinnosť	679	1 577	695	2 951
Splatná daň z príjmov	-	-	3	3
Závazky súvisiace so skupinou držanou na predaj	-	-	3 098	3 098
Nekontrolné podiely	25	334	7	366
Čisté identifikovateľné záväzky	(463)	(6 350)	(240)	(7 053)
Predajná cena	7	6 691	1 510	8 208
(Strata) / zisk pri predaji	(456)	341	1 270	1 155
Prijatá odmena, prijatá v hotovosti	-	1 923	-	1 923
Použitá hotovosť	(81)	(52)	(305)	(438)
Čistý peňažný prítok / (odliv)	(81)	1 871	(305)	1 485

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017****6. Príjmy z prenájmu**

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Nájom z investičných nehnuteľností	3 645	2 985
Nájom z ostatných nehnuteľností	177	145
Celkom	3 822	3 130

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 je najvýznamnejšou sumou z prenájmu z investičných nehnuteľností suma 2 437 tis. EUR vo firme Wendel, s.r.o. z prenájmu administratívnej budovy Panorama office v Bratislave (2016: 1 237 tisíc EUR v spoločnosti MENOLLI, s.r.o. z prenájmu pozemku vedľa Veže 115 v Bratislave).

7. Ostatné príjmy

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Poplatky developerov nehnuteľností a iné poradenské poplatky	8 242	5 383
Výnosy z hotelov	3 945	3 738
Príjmy z predaja stavebných zmlúv	2 879	19 176
Správa nehnuteľností a poplatky za služby	1 622	-
Ostatné	531	276
Celkom	17 219	28 573

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 a 31. decembra 2016 zahŕňajú tržby z predaja stavebných zmlúv príjmy zo stavebných zmlúv v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s. Tento stavebný projekt bol dokončený v roku 2017.

8. Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Náklady na prenájom priestorov	(1 214)	(966)
Energie	(712)	(461)
Administratívne náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	(361)	(193)
Opravy a náklady na údržbu	(279)	(80)
Poplatky a provízie	(223)	(15)
Operatívne náklady súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	(20)	(13)
Ostatné	(78)	(63)
Celkom	(2 887)	(1 791)

9. Odpisy a amortizácia

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2017	2016
Odpisované nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	17	(850)	(693)
Amortizácia nehnuteľného majetku	16	(18)	(11)
Celkom		(868)	(704)

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

10. (Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2017	2016
(Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty pôžičiek a preddavkov, netto	21	(11 283)	511
Straty zo zníženia hodnoty nehnuteľností, zariadenia a vybavenia	17	(2 201)	-
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku, preddavkov a iných aktív a nehnuteľností na obchodovanie		(165)	(168)
Celkom		(13 649)	343

11. Osobné náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Odmena riaditeľa	(6)	(1)
Platy a mzdy	(7 673)	(6 831)
Povinné príspevky na sociálne zabezpečenie	(2 372)	(1 647)
Ostatné sociálne výdavky	(130)	(112)
Celkom	(10 181)	(8 591)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 je priemerný počet zamestnancov 408 (2016: 213), z ktorých riadiaci pracovníci tvoria 19 (2016: 15).

12. Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
skupina GRAMEXO ⁹	11 105	-
skupina Zuckermandel byty ¹⁰	4 545	-
Rosalin, s.r.o.	1 553	-
FUXTON, s. r. o.	-	4 919
Wendel, s.r.o.	-	4 484
Wayden, s.r.o.	-	1 745
Westend Crossing, a.s. ¹¹	-	1 659
VSV consulting, a. s.	-	1 638
Interhouse Košice, a.s.	-	808
Ostatné	139	-
Celkom	17 342	15 253

Podrobnosti o čistom identifikovateľnom majetku a nákladoch na akvizície sú uvedené v poznámke 5 - Akvizície dcérskych spoločností, štruktúrovaných entít a spoločných podnikov.

Hlavným dôvodom zisku vyplývajúceho z výhodného nákupu skupiny GRAMEXO⁹ je to, že akvizícia predstavuje nákup na úrovni nákladov projektu v dôsledku potreby dodatočného financovania. V tom čase nebola známa pridaná hodnota investičného majetku.

⁹ Skupina GRAMEXO zahŕňa spoločnosti GRAMEXO Plc a jej 100% dcérske spoločnosti Rustonka Development s.r.o. a Rustonka Development II s.r.o.

¹⁰ Skupina Zuckermandel byty sa skladá zo spoločností Zuckermandel byty, s. r. o. a jej 100%-nej dcérskej spoločnosti Bratislavské podhradie, s.r.o.

¹¹ Dňa 16. apríla 2018 zmenila spoločnosť Westend Crossing, s.r.o. na Westend Crossing, a.s.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017****13. Ostatné prevádzkové výdavky**

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Stavebné zmluvy a náklady na predaný tovar	(2 891)	(16 853)
Sprostredkovanie, poradenstvo a iné poplatky	(2 039)	(1 655)
Výdavky súvisiace s prípravou projektu	(1 434)	(120)
Spotreba materiálu	(1 248)	(1 400)
Výdavky na reklamu	(928)	(397)
Náklady na audit, daň a účtovné služby	(763)	(807)
Náklady na prenájom (iné ako prenájom priestorov)	(499)	(382)
Doprava a ubytovanie	(273)	(236)
Ostatné dane a poplatky	(185)	(97)
Outsourcing, právne a správne poplatky	(172)	(134)
Náklady na IT	(156)	(73)
Náklady na komunikáciu	(112)	(94)
Bezpečnostné služby	(107)	(96)
Opravy a údržba automobilov	(47)	(46)
Školenie, kurzy a konferencie	(45)	(27)
Strata z odpísaných pohľadávok	(6)	(230)
Dary	(5)	(114)
Ostatné	(1 188)	(1 200)
Celkom	(12 098)	(23 961)

Skupina si najala služby auditorských spoločností KPMG Limited a KPMG Slovensko spol. s.r.o., PARTNER AUDIT, s.r.o., Morison Patsalides Limited a KPSA Chartered Accountants na audit individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny a SE a konsolidovaných účtovných závierok Spoločnosti ku dňu a za rok končiaci sa 31. decembra 2017. Náklady súvisiace s týmito službami sú vo výške 380 tis. EUR a náklady súvisiace s inými službami poskytnutými auditorskými spoločnosťami boli vo výške 5 tis. EUR.

Skupina si najala služby auditorských spoločností KPMG Slovensko spol. s.r.o., PARTNER AUDIT, s.r.o. a KPSA Chartered Accountants na audit individuálnych účtovných závierok dcérskych spoločností Skupiny a SE a konsolidovaných účtovných závierok spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s. ku dňu a za rok končiaci sa 31. decembra 2016. Náklady súvisiace s týmito službami sú vo výške 361 tis. EUR a náklady súvisiace s inými službami poskytnutými auditorskými spoločnosťami boli vo výške 5 tis. EUR.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 zahŕňali stavebné zmluvy a náklady na predaný tovar predovšetkým náklady na stavebné zmluvy v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s. vo výške 2 645 tis. EUR (2016: 16 853 tisíc EUR). Tento stavebný projekt bol dokončený v roku 2017.

Analýza Ostatných prevádzkových výdavkov podľa segmentov sa nachádza v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

14. Úrokové výnosy a náklady

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Úrokové náklady	(11 059)	(17 996)
Výnosové úroky	9 392	10 550
Čistý úrokový náklad	(1 667)	(7 446)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 zahŕňajú úrokové náklady predovšetkým úroky z emitovaných zmeniek vo výške 5 964 tis. EUR (2016: 13 226 tisíc EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017
15. Dane z príjmu

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Súčasné daňové príjmy / výdavky		
Bežný rok	(415)	(39)
Úpravy predchádzajúcich rokov	(1)	8
	(416)	(31)
Odložené daňové príjmy / výdavky		
Vznik a zvrátenie dočasných rozdielov	(597)	2 913
Zmena v daňovej sadzbe	-	267
Celková úľava na daň z príjmu / (výdavok)	(1 013)	3 149

Odložená daň sa vypočítava použitím súčasných stanovených daňových sadzieb, ktoré sa očakávajú pri realizácii majetku alebo vyrovnaní záväzku. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Cypre je 12,5%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Slovensku do 31. decembra 2016 je 22%. Od 1. januára je sadzba dane z príjmu právnických osôb na Slovensku 21%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v Českej republike je 19%.

Mnohé časti cyperskej, slovenskej a českej daňovej legislatívy sú netestované a existuje nejasnosť v interpretácii, ktorú môžu finančné orgány uplatniť v mnohých oblastiach. Vplyv tejto neistoty nemožno vyčísliť a dá sa vyriešiť len vtedy, keď sú stanovené legislatívne precedensy alebo keď sú k dispozícii oficiálne interpretácie orgánov.

Konsolidované náklady na daň z príjmov z ostatného komplexného výsledku za roky končiace sa 31. decembra 2017 a 31. december 2016

<i>V tisícoch EUR</i>	2017			2016		
	Pred zdanení m	Daňová (náklad) úľava	Bez dane	Pred zdanení m	Daňová (náklad) úľava	Bez dane
Zabezpečenie peňažných tokov	88	-	88	(270)	-	(270)
Kurzové rozdiely pri konverzii	(29)	-	(29)	(59)	-	(59)
Ostatné súhrnné príjmy	59	-	59	(329)	-	(329)

Zosúladenie efektívnej sadzby dane

<i>V tisícoch EUR</i>	2017		2016	
	%	%	%	%
Zisk / (strata) pred zdanením		12 212		(7 563)
Daň s použitím domácej daňovej sadzby Spoločnosti	12,50%	1 527	12,50%	(945)
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	10,74%	1 311	6,12%	(463)
Neodpočítateľné náklady	14,66%	1 790	(18,75%)	1 418
Nezdaniteľné príjmy	(40,15%)	(4 903)	54,95%	(4 156)
Vykázanie predtým nevykázaných daňových strát	(1,51%)	(185)	1,40%	(106)
Straty bežného roka, pre ktoré nebola vykázaná žiadna odložená daňová pohľadávka	12,77%	1 559	(11,97%)	905
Úpravy z dôvodu daňovej licencie	0,10%	12	(0,33%)	25
Úprava bežného roka pre odloženú daňovú pohľadávku vykázanú v predchádzajúcom období	(0,81%)	(99)	(5,92%)	448
Úpravy predchádzajúceho roku	0,01%	1	0,11%	(8)
Zmena v daňovej sadzbe	-	-	3,53%	(267)
Celkom	8,31%	1 013	41,64%	(3 149)

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

Pozri tiež Poznámku 23 – Pohľadávky a záväzky z odloženej dane.

16. Goodwill a ostatný nehmotný majetok

V tisícoch EUR

	Goodwill	Softvér a ostatný nehmotný majetok	Celkom
Náklady			
Stav k 1. januáru 2016	1 968	81	2 049
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	4	4
Predaje	(1 110)	(46)	(1 156)
Stav k 31. decembru 2016	858	39	897
Stav k 1. januáru 2017	858	39	897
Účinok pohybov devízových kurzov	27	1	28
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	19	19
Prírastky	-	70	70
Predaje	(867)	-	(867)
Stav k 31. decembru 2017	18	129	147
Amortizácia			
Stav k 1. januáru 2016	(1 869)	(52)	(1 921)
Amortizácia	-	(11)	(11)
Predaje	1 011	44	1 055
Stav k 31. decembru 2016	(858)	(19)	(877)
Stav k 1. januáru 2017	(858)	(19)	(877)
Účinok pohybov devízových kurzov	(27)	(1)	(28)
Amortizácia	-	(18)	(18)
Predaje	867	-	867
Stav k 31. decembru 2017	(18)	(38)	(56)
Účtovné hodnoty			
Stav k 1. januáru 2016	99	29	128
Stav k 31. decembru 2016	-	20	20
Stav k 1. januáru 2017	-	20	20
Stav k 31. decembru 2017	-	91	91

Zabezpečenie

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 sa na nehmotný majetok nevzťahujú žiadne záložné práva.

17. Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie

V tisícoch EUR

	Pozemky a budovy	Zariadenie, inventár a vybavenie	Vo výstavbe	Celkom
Náklady				
Stav k 1. januáru 2016	4 797	714	39	5 550
Účinky pohybov devízových kurzov	-	1	-	1
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	9 952	185	12	10 149
Prírastky	494	84	26	604
Predaje	(301)	(72)	-	(373)
Stav k 31. decembru 2016	14 942	912	77	15 931
Stav k 1. januáru 2017	14 942	912	77	15 931
Účinky pohybov devízových kurzov	3	1	-	4
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	2 780	129	12	2 921
Prírastky	123	240	7	370
Predaje	(56)	(34)	(16)	(106)
Prevody	-	10	(10)	-
Prevody do investičných nehnuteľností	(2 109)	(21)	-	(2 130)
Stav k 31. decembru 2017	15 683	1 237	70	16 990
Odpisy				
Stav k 1. januáru 2016	(466)	(395)	-	(861)
Odpisy	(561)	(132)	-	(693)
Predaje	5	68	-	73
Stav k 31. decembru 2016	(1 022)	(459)	-	(1 481)
Stav k 1. januáru 2017	(1 022)	(459)	-	(1 481)
Účinky pohybov devízových kurzov	(4)	(1)	-	(5)
Odpisy	(682)	(168)	-	(850)
Straty zo zníženia hodnoty	(2 201)	-	-	(2 201)
Predaje	56	32	-	88
Prevody do investičných nehnuteľností	299	14	-	313
Stav k 31. decembru 2017	(3 554)	(582)	-	(4 136)
Účtovné hodnoty				
Stav k 1. januáru 2016	4 331	319	39	4 689
Stav k 31. decembru 2016	13 920	453	77	14 450
Stav k 1. januáru 2017	13 920	453	77	14 450
Stav k 31. decembru 2017	12 129	655	70	12 854

Zabezpečenie

K 31. decembru 2017 sú nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie s účtovnou hodnotou 11 985 tis. EUR predmetom záložného práva na zabezpečenie úverov a pôžičiek Skupiny (2016: 9 732 tisíc EUR).

Zníženie hodnoty

Za rok končiaci 31. decembra 2017 Skupina vykazuje zníženie hodnoty nehnuteľností, vybavenia a zariadení vo výške 2 201 tis. EUR (2016: žiadne), pozri tiež Poznámku 10 - (Straty zo zníženia hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty netto.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

17. Nehnutel'nosti, zariadenia a vybavenie (pokračovanie)

Poistenie

Skupina poistila nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie pred prírodnými katastrofami, krádežami, vandalizmom a uzatvorila poistenie na autá. K 31. decembru 2017 predstavuje celková hodnota poistenej sumy nehnuteľností, zariadenia a vybavenia vo výške 25 401 tis. EUR (2016: 23 010 tisíc EUR).

Finančné záväzky z prenájmu

K 31. decembru 2017 bolo v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s. prenajaté zariadenie s účtovnou hodnotou 63 tis. EUR. (2016: 166 tis. EUR v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s. a Interhouse Košice, a.s.).

Záväzky z finančného lízingu sú k 31. decembru 2017 splatné takto:

V tisícoch EUR

	Istina	Úrok	Platby
Menej ako jeden rok	62	2	64
Medzi jedným a piatimi rokmi	25	1	26
Celkom	87	3	90

Záväzky z finančného lízingu sú k 31. decembru 2016 splatné takto:

V tisícoch EUR

	Istina	Úrok	Platby
Menej ako jeden rok	53	1	54
Medzi jedným a piatimi rokmi	27	-	27
Celkom	80	1	81

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

18. Investičné nehnuteľnosti

<i>V tisícoch EUR</i>	SK Kancelárie a maloobchod	CZ Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Pozemky priemyselné	SK Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2016	-	-	47 045	3 461	-	-	4 420	54 926
Prírastky	-	-	-	-	12 478	-	-	12 478
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	13 080	-	13 979	-	56 382	-	-	83 441
Predaje	-	-	(18 141)	-	(16 026)	-	(4 308)	(38 475)
Náklady na pôžičky	-	-	-	-	749	-	-	749
Úprava skutočnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát	-	-	(14 860)	-	-	-	-	(14 860)
Stav k 31. decembru 2016	13 080	-	28 023	3 461	53 583	-	112	98 259

<i>V tisícoch EUR</i>	SK Kancelárie a maloobchod	CZ Kancelárie a maloobchod	SK Pozemky Bratislava	SK Pozemky priemyselné	SK Vo výstavbe	CZ Vo výstavbe	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2017	13 080	-	28 023	3 461	53 583	-	112	98 259
Účinky pohybov devízových kurzov	-	89	-	-	-	297	-	386
Prírastky	17 267	-	-	-	11 839	5 017	-	34 123
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	23 178	-	20 295	-	-	72 163	-	115 636
Predaje	-	-	(6 274)	(3 109)	(27 024)	-	(112)	(36 519)
Prevody v rámci investičných nehnuteľností	39 892	41 297	352	(352)	(39 892)	(41 297)	-	-
Prevody z nehnuteľností, zariadení a vybavenia	-	-	-	-	-	-	1 817	1 817
Prevody do nehnuteľností na obchodovanie	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)
Náklady na pôžičky	-	-	-	-	1 494	450	-	1 944
Úprava skutočnej hodnoty vo výkaze ziskov a strát	16 635	(216)	638	-	-	(1 404)	386	16 039
Stav k 31. decembru 2017	110 052	41 170	43 030	-	-	35 226	2 203	231 681

Investičné nehnuteľnosti Skupiny sú ocenené skutočnou hodnotou. Postup oceňovania je podrobne opísaný v poznámke 3 (a) - Kľúčové účtovné odhady a predpoklady. Oceňovanie skutočnej hodnoty pre investičné nehnuteľnosti bolo na základe vstupov použitých pri oceňovaní zaradené do kategórie oceňovania úrovne 3. Akýkoľvek výsledný zisk alebo strata sú vykázané v vo výkazu zisku a strát.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

18. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 a 31. decembra 2016 sú pre nehnuteľnosti v kategórii SK vo výstavbe náklady na prijaté úvery a pôžičky spôsobilé na kapitalizáciu skutočnými nákladmi na prijaté pôžičky, ktoré vznikli pri týchto pôžičkách počas obdobia, pretože subjekty Skupiny si požičiavajú finančné prostriedky osobitne na účely získania kvalifikovateľného aktíva.

Pre nehnuteľnosti v kategórii CZ vo výstavbe za rok končiaci sa 31. decembra 2017 je miera kapitalizácie úrokov použitá na určenie výšky nákladov na prijaté pôžičky, ktoré sú spôsobilé na kapitalizáciu, približne vo výške 4%.

K 31. decembru 2017 dosahujú zmluvné záväzky na rozvoj investičných nehnuteľností výšku 92 335 tis. EUR (2016: 12 742 tisíc EUR). Pozri tiež Poznámku 36 - Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané udalosti.

Zabezpečenie

K 31. decembru 2017 podliehajú investičné nehnuteľnosti s účtovnou hodnotou 220 354 tis. EUR (2016: 78 582 tis. EUR) záložným právam na zabezpečenie úverov a pôžičiek Skupiny a 2 500 tis. EUR na zabezpečenie pôžičiek a úverov tretím stranám (2016: 3 000 tisíc EUR).

Poistenie

Skupina poistila investičné nehnuteľnosti proti prírodným katastrofám a má stavebné poistenie. K 31. decembru 2017 predstavuje celková hodnota poistenej sumy investičných nehnuteľností vo výške 100 172 tis. EUR (2016: žiadne). 21 907 tisíc EUR).

Sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Prijmy z prenájmu investičných nehnuteľností	3 645	2 985
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka priniesli výnosy z prenájmu	(1 203)	(506)
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré v priebehu roka nepriniesli výnosy z prenájmu	(346)	(157)
Úpravy skutočnej hodnoty	16 039	(14 776)
Celkom	18 135	(12 454)

19. Investície do spoločných podnikov

Skupina má nasledujúce investície v spoločných podnikoch

<i>V tisícoch EUR</i>	Krajina	Podiel Skupiny		Účtovná hodnota	
		2017	2016	2017	2016
Spoločné podniky					
TESAKO a. s.	Slovenská republika	-	47,50%	-	10 893
WOAL, s. r. o. ¹²	Slovenská republika	50%	47,50%	3 198	3 075
Celkom				3 198	13 968

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 je podiel Skupiny na stratách z vyššie uvedených spoločných podnikov vo výške 435 tis. EUR (2016: zisk vo výške 696 tis. EUR).

¹² 1. júla 2017 bol názov Spoločnosti zmenený z Henbury Development, s.r.o. na WOAL, s.r.o..

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 a 31. decembrom 2016 neboli vykázané straty spoločných podnikov.

19. Investície do spoločných podnikov (pokračovanie)

Spoločnosť TESAKO a. s. bola odpredaná v priebehu roka 2017, pre viac informácií pozri Poznámku 5 - Akvizície a odpredaje dcérskych spoločností, štruktúrovaných subjektov a spoločných podnikov.

Skupina má nasledujúce prísľuby a podmienené záväzky týkajúce sa svojich spoločných podnikov:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Poskytnuté úverové prísľuby	39	-	1 550
Zmenky vydané ako garancie	39	10 447	10 447

Súhrnné finančné informácie pre spoločné podniky sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Tabuľka tiež zosúladuje súhrnné finančné informácie s účtovnou hodnotou podielu Skupiny na spoločných podnikoch.

31. decembra 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	WOAL, s. r. o. ¹²	TESAKO a. s.
Dlhodobý majetok	24 990	-
Obežný majetok	42	-
<i>Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach</i>	28	-
Dlhodobé záväzky	11 416	-
<i>Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	7 196	-
Krátkodobé záväzky	7 220	-
<i>Krátkodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	7 196	-
Čisté aktíva (100%)	6 396	-
Podiel Skupiny na čistých aktívach	3 198	-
Účtovná hodnota podielu v spoločných podnikoch	3 198	-
Výnosy	8	79
Odpisy a amortizácia	-	(120)
Úrokové náklady	(624)	(944)
Dane z príjmov	(914)	25
Strata a celkový komplexný zisk (100%)	(79)	(1 011)
Podiel Skupiny na zisku / (strate) a celkovom komplexnom výsledku	45	(480)

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

19. Investície do spoločných podnikov (pokračovanie)**31. decembra 2016**

<i>V tisícoch EUR</i>	WOAL, s. r. o.¹²	TESAKO a. s.
Dlhodobý majetok	24 990	69 958
Obežný majetok	170	181
<i>Peniaze a peňažné ekvivalenty zahrnuté v obežných aktívach</i>	<i>131</i>	<i>114</i>
Dlhodobé záväzky	11 748	32 145
<i>Dlhodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	<i>4 092</i>	<i>23 345</i>
Krátkodobé záväzky	6 938	19 757
<i>Krátkodobé finančné záväzky okrem záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov a rezerv</i>	<i>6 705</i>	<i>19 721</i>
Čisté aktíva (100%)	6 474	18 237
Podiel Skupiny na čistých aktívach	3 075	8 663
Goodwill	-	2 230
Účtovná hodnota podielu v spoločných podnikoch	3 075	10 893
Výnosy	-	88
Odpisy a amortizácia	-	(164)
Úrokové náklady	(579)	(1 546)
Dane z príjmov	(505)	729
Zisk / (strata) a celkový komplexný zisk (100%)	3 735	(2 270)
Podiel Skupiny na zisku / (strate) a celkovom komplexnom výsledku	1 774	(1 078)

20. Pohľadávky z obchodného styku

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Pohľadávky z obchodného styku	7 417	6 454
Pohľadávky zo stavebných zmlúv	-	117
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku	(422)	(256)
Celkom	6 995	6 315
<i>Bežné</i>	<i>5 304</i>	<i>6 315</i>
<i>Dlhodobé</i>	<i>1 691</i>	<i>-</i>
Celkom	6 995	6 315

Zabezpečenie

K 31. decembru 2017 sú pohľadávky z obchodného styku s účtovnou hodnotou 1 490 tis. EUR predmetom záložného práva na zabezpečenie úverov a pôžičiek Skupiny (2016: 413 tisíc EUR).

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

20. Pohľadávky z obchodného styku (pokračovanie)

Súhrnné finančné informácie týkajúce sa stavebných zmlúv:

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2017	2016
Výnosy zo zákaziek sa vykazujú ako výnosy	7	2 879	19 176
Náklady na výstavbu a vykazané zisky znížené o vykazané straty k dátumu		35 620	32 932
Hrubé dlžné sumy od zákazníkov za zmluvnú prácu, netto		-	117

Výnosy zo zákaziek a stavebné náklady súvisia s projektom stavebnej zmluvy realizovaným spoločnosťou J & T REAL ESTATE, a.s.

Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Stav k 1. januáru	256	240
Navýšenie	176	166
Uvoľnenie	(5)	(2)
Použitie	(5)	(129)
Predaj SE a dcérskych spoločností	-	(19)
Stav k 31. decembru	422	256

21. Úvery a zálohové platby

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Úvery a zálohové platby poskytnuté tretím stranám		182 293	218 022
Úvery a zálohové platby poskytnuté spriazneným stranám	39	-	4 671
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb		(29 155)	(17 872)
Celkom		153 138	204 821
<i>Bežné</i>		12 427	165 347
<i>Dlhodobé</i>		140 711	39 474
Celkom		153 138	204 821

Skupina používa voľné peňažné prostriedky na poskytnutie úverov a zálohových platieb.

Podľa očakávaní manažmentu sa časť úverov a záloh vo výške 72 697 tis k 31. december 2017, splatné 31. decembra 2019, splatí Skupine v priebehu roka 2018.

K 31. decembru 2017 bola suma neúročených úverov vo výške 196 tisíc EUR (2016: 185 tisíc EUR).

K 31. decembru 2017 je vážená priemerná úroková sadzba zo zálohových platieb vo výške 4,92% p.a. (2016: 5,02% p.a.).

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 nie sú úvery a zálohové platby zabezpečené.

Viac informácií o splatnostiach nájdete v poznámke 38 (i) - Politiky riadenia rizík a zverejnenia.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

21. Úvery a zálohové platby (pokračovanie)**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 sú úvery a zálohové platby s účtovnou hodnotou 2 344 tis. EUR predmetom záložného práva na zabezpečenie úverov a pôžičiek Skupiny (2016: žiadne).

Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Stav k 1. januáru	17 872	18 383
Navýšenie	11 303	2 190
Uvoľnenie	(20)	(2 701)
Stav k 31. decembru	29 155	17 872

22. Finančné nástroje

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Termínované vklady	1 200	-
Finančný majetok určený na predaj	5	4
Celkom	1 205	4
<i>Bežné</i>	1 205	4
<i>Dlhodobé</i>	-	-
Celkom	1 205	4

K 31. decembru 2017 sú termínované vklady vo výške 1 200 tis. EUR predmetom záruky vydanej banke (2016: žiadne).

23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane

Odložené daňové pohľadávky a záväzky boli vykázané nasledovne:

<i>V tisícoch EUR</i>	Aktíva		Záväzky		Netto	
	31. december 2017	2016	31. december 2017	2016	31. december 2017	2016
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	46	-	(402)	(35)	(356)	(35)
Nehmotný majetok	-	6	-	-	-	6
Investičný majetok	95	-	(11 490)	(4 772)	(11 395)	(4 772)
Majetok na obchodovanie	-	-	(3 095)	(1 641)	(3 095)	(1 641)
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	5 836	3 578	-	-	5 836	3 578
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	53	33	(323)	-	(270)	33
Daňové straty	580	13	-	-	580	13
Ostatné položky	463	134	(335)	-	128	134
Zápočet	(1 117)	(131)	1 117	131	-	-
Celkom	5 956	3 633	(14 528)	(6 317)	(8 572)	(2 684)

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

	Stav k 1. januáru 2017	Vykázané v zisku / (strate)	Rezervy kurzových rozdielov pri konverzii	Prevody	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Predaj dcérskych spoločností a SE	Stav k 31. decembru 2017
Poznámka		15			5	5	
<i>Odložené daňové pohľadávky</i>							
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	-	9	-	10	27	-	46
Nehmotný majetok	6	-	-	-	-	(6)	-
Investičný majetok	-	95	-	-	-	-	95
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	3 578	2 258	-	-	-	-	5 836
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	33	(13)	-	(10)	43	-	53
Daňové straty	13	(272)	3	-	836	-	580
Ostatné položky	134	(2)	(6)	-	337	-	463
<i>Odložená daňová povinnosť</i>							
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	(35)	51	(1)	-	(417)	-	(402)
Investičný majetok	(4 772)	(2 068)	(18)	-	(6 437)	1 805	(11 490)
Majetok na obchodovanie	(1 641)	(32)	-	-	(1 422)	-	(3 095)
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	-	(289)	-	-	(34)	-	(323)
Ostatné položky	-	(334)	(1)	-	-	-	(335)
Celkom	(2 684)	(597)	(23)	-	(7 067)	1 799	(8 572)

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

Poznámka	Stav k 1. januáru 2016	Vykázané v zisku / (strate)	Rezervy kurzových rozdielov pri konverzii	Prevody	Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	Predaj dcérskych spoločností a SE	Stav k 31. december 2016
		15			5	5	
Odložené daňové pohľadávky							
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	15	-	-	-	-	(15)	-
Nehmotný majetok	4	2	-	-	-	-	6
Investičný majetok	12	-	-	-	-	(12)	-
Zníženie hodnoty úverov a zálohových platieb	4 151	(573)	-	-	-	-	3 578
Zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku a preddavkov a iných aktív	21	12	-	-	-	-	33
Daňové straty	106	1	12	(106)	-	-	13
Ostatné položky	52	(29)	9	106	-	(4)	134
Odložená daňová povinnosť							
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	-	71	-	-	(106)	-	(35)
Investičný majetok	(6 372)	3 674	-	-	(5 042)	2 968	(4 772)
Majetok na obchodovanie	-	21	-	-	(1 662)	-	(1 641)
Ostatné položky	(28)	32	(4)	-	-	-	-
Celkom	(2 039)	3 211	17	-	(6 810)	2 937	(2 684)

K 31. decembru 2016 nezahŕňa vyššie uvedený pohyb odložených daňových pohľadávok / (záväzkov), zisk vykázaný v zisku alebo strate vo výške 3 211 tis. EUR stratu odložených daňových pohľadávok / (záväzkov) spoločnosti prezentovaných ako skupina na skupina držaná na predaj v roku 2015 a predaná v roku 2016 vo výške 31 tis. EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

23. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)

Nevykázané pohľadávky z odloženej dane

Odložené daňové pohľadávky neboli vykázané v nasledujúcich položkách (daňový základ):

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Prenesené daňové straty	13 937	26 614
Celkom	13 937	26 614

Pohľadávka z odloženej dane sa ako prenesená vykazuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budú k dispozícii zdaniteľné zisky, oproti ktorým možno neuplatnené odpočítateľné dočasné rozdiely uplatniť.

Daňové straty vzniknuté na Slovensku môžu byť odpisované v najbližších štyroch rokoch v rovnakej sume. Daňové straty, ktoré vznikli v Českej republike a na Cypre vypršia počas obdobia piatich rokov.

Niektorým odpočítateľným dočasným rozdielom podľa platnej daňovej legislatívy nevyprie platnosť. Odložené daňové pohľadávky neboli vykázané v súvislosti s týmito položkami, pretože vzhľadom na rozdielnu povahu zdrojov týchto aktív nie je pravdepodobné, že budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému môže Skupina využívať výhody z týchto aktív, bude dostupný.

Odhad uplynutia daňových strát je nasledovný:

<i>V tisícoch EUR</i>	2018	2019	2020	2021	2022 a neskôr
Daňové straty	5 128	4 520	4 021	1 875	1 446

24. Nehnutelnosti na obchodovanie

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Nehnutelnosti na obchodovanie vo výstavbe	62 528	19 862
Zníženie hodnoty nehnuteľností na obchodovanie vo výstavbe	-	(298)
Dokončené tovary a výrobky	580	-
Surové materiály	62	82
Celkom	63 170	19 646

K 31. decembru 2017 predstavovali nehnuteľnosti na obchodovanie vo výstavbe vo výške 62 237 tis. EUR byty, parkovacie miesta a maloobchod vo výstavbe (2016: 19 523 tisíc EUR).

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 boli v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané nehnuteľnosti na obchodovanie vo výške 631 tis. EUR (2016: žiadne).

Zabezpečenie

K 31. decembru 2017 sú nehnuteľnosti na obchodovanie s účtovnou hodnotou 62 229 tis. EUR predmetom záložného práva na zabezpečenie úverov a pôžičiek Skupiny (2016: žiadne)

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

25. Peniaze a peňažné ekvivalenty

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. decembra 2016
Bežné účty v bankách	10 082	3 116
Hotovosť	77	28
Celkom	10 159	3 144

K 31. decembru 2017 predstavujú bežné účty v bankách vo výške 1 506 tis. EUR (2016: žiadne) hotovosť na bankových účtoch na účely správy nehnuteľností, ktoré nie sú k dispozícii Skupine.

Zabezpečenie

K 31. decembru 2017 sú peniaze a peňažné ekvivalenty s účtovnou hodnotou 5 597 tis. EUR predmetom záložného práva na zabezpečenie úverov a pôžičiek Skupiny (2016: 88 tisíc EUR).

26. Preddavky a ostatné aktíva

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Preddavky	1 188	1 144
Preddavky a ostatné odložené platby	689	303
Ostatné daňové pohľadávky	673	374
Pohľadávky od zamestnancov	5	2
Zníženie hodnoty ostatných aktív	-	(6)
Celkom	2 555	1 817
<i>Bežné</i>	2 413	1 817
<i>Dlhodobé</i>	142	-
Celkom	2 555	1 817

Zabezpečenie

K 31. decembru 2017 sú ostatné aktíva s účtovnou hodnotou 1 973 tis. EUR predmetom záložného práva na zabezpečenie úverov a pôžičiek Skupiny (2016: 526 tisíc EUR).

27. Ostatné pohľadávky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Pohľadávky z predaja SE	1 640	-
Príjmy budúcich období	174	32
Kúpené pohľadávky	79	80
Ostatné	1 140	58
Celkom	3 033	170
<i>Bežné</i>	2 954	170
<i>Dlhodobé</i>	79	-
Celkom	3 033	170

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

28. Imanie akcionárov

Základné imanie

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 je autorizované, emitované a úplne splatené základné imanie pozostávajúce z 2 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR a 10 000 prioritných akcií nie s neumožneným spätným odkupom Triedy A s nominálnou hodnotou 1 EUR každej akcie.

Preferenčné akcie triedy A nenesú žiadne hlasovacie práva a budú mať len právo na 90% všetkých dividend vykázaných Spoločnosťou a / alebo nárok na 90% všetkých dividend vykázaných a určených na rozdelenie akcionárom valným zhromaždením akcionárov.

	2017	2017	2016	2016
	Počet akcií	EUR	Počet akcií	EUR
Upísané				
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR na akciu	2 000	2 000	2 000	2 000
Prioritné akcie s neumožneným spätným odkupom	10 000	10 000	10 000	10 000
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	12 000	12 000	2 000	2 000
Emisia akcií	-	-	10 000	10 000
Stav k 31. decembru	12 000	12 000	12 000	12 000

Dňa 1. decembra 2016 Spoločnosť rozhodla zvýšiť svoje vydané akcie na 12 000 akcií. Týchto ďalších 10 000 akcií sú prioritné akcie triedy A a sú emitované v nominálnej hodnote 1 EUR. Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným ážiom vo výške 139 151 tis. EUR.

Emisné ážio

Emisné ážio nie je k dispozícii na rozdelenie.

Nedistribovateľné rezervy

Nedistribovateľné rezervy pozostávajú zo zákonnej rezervy vo výške 921 tis. EUR (2016: 852 tisíc EUR). Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na krytie strát a nesmie byť distribuovaný ako dividendy. Výpočet zákonnej rezervy je založený na slovenských zákonných predpisoch.

Na Slovensku sa pre akciové spoločnosti vyžaduje vytvorenie zákonného rezervného fondu minimálne vo výške 10% z čistého zisku (ročne) a minimálne do 20% základného imania (kumulatívne saldo).

Na Slovensku vytvárajú spoločnosti s ručením obmedzeným zákonný rezervný fond v čase a vo výške určenej stanovami. Ak zákonný rezervný fond nie je vytvorený pri založení spoločnosti, spoločnosť je povinná ho vytvoriť v roku, keď sa po prvýkrát vykazuje čistý zisk, a to minimálne vo výške 5% z čistého zisku, avšak maximálne do výšky 10% základného imania. Následne sa vyžaduje vytvorenie zákonného rezervného fondu vo výške stanovenej v stanovách, avšak minimálne vo výške 5% z čistého zisku (ročne) až do výšky stanovenej v stanovách, avšak minimálne do výšky 10 % základného imania.

V Českej republike sa pre akciové spoločnosti vyžaduje vytvorenie zákonného rezervného fondu minimálne vo výške 20% z čistého zisku (ročne) a minimálne do 10% základného imania (kumulatívne saldo). V nasledujúcich rokoch minimálne 5% čistého zisku (ročne) a minimálne 20% základného imania.

V Českej republike sa pre spoločnosti s ručením obmedzeným vyžaduje vytvorenie zákonného rezervného fondu minimálne vo výške 10% z čistého zisku (ročne) a minimálne do 5% základného imania (kumulatívne saldo). V nasledujúcich rokoch minimálne 5% čistého zisku (ročne) a minimálne 10% základného imania.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

28. Imanie akcionárov (pokračovanie)

Rezerva na konverzie cudzích mien

Rezerva na konverzie zahŕňa všetky kurzové rozdiely vyplývajúce z konverzie finančných výkazov zahraničných operácií, ktoré nie sú súčasťou operácií Skupiny.

Rezerva z precenenia

Rezerva na precenenie predstavuje efektívnu časť kumulatívnej čistej zmeny skutočnej hodnoty zabezpečovacích derivátov používaných na zabezpečenie peňažných tokov až do následného vykazovania v zisku alebo strate, pretože zabezpečené peňažné toky alebo položky ovplyvňujú zisk alebo stratu.

Kapitálové prísľuby a riadenie kapitálu

Stratégia Skupiny má silný kapitálový základ na udržanie dôvery investorov, veriteľov a trhu a podporovať budúci rozvoj vlastného podnikania.

Prístupom manažmentu Skupiny k riadeniu kapitálu je zabezpečenie dostatočných finančných prostriedkov na plánované investície v období, pre ktoré boli investície plánované.

Spoločnosť ani jej dcérske spoločnosti nepodliehajú žiadnym vonkajším požiadavkám na riadenie kapitálu.

29. Nekontrolné podiely

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
LACEASUB INVESTMENTS LIMITED	-	745
FUXTON, s. r. o.	-	259
Wendel, s.r.o.	-	202
Slovenský odpadový priemysel, a.s.	-	199
River Park Base, s.r.o.	-	160
J&T REAL ESTATE VOSTOK	(1)	(1)
Ostatné	-	158
Celkom	(1)	1 722

K 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 neexistujú žiadne významné nekontrolné podiely.

30. Úvery a pôžičky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Bankové úvery	199 320	88 356
Vydané zmenky	84 774	134 716
Vydané dlhové cenné papiere	37 676	-
Pôžičky od tretích strán	37 259	31 358
Závazky z finančného lízingu	87	80
Celkom	359 116	254 510
<i>Bežné</i>	203 942	138 304
<i>Dlhodobé</i>	155 174	116 206
Celkom	359 116	254 510

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

K 31. decembru 2017 bola suma neúročených pôžičiek vo výške 9 tisíc EUR (2016: žiadne)

30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

K 31. decembru 2017 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a pôžičiek vo výške 5,16% p.a. (2016: 5,31% p.a.).

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2017 sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť
Bankové úvery							
zabezpečené	36 010	-	36 010	variabilná	1M EURIBOR	2,10%	28.2.2018
nezabezpečené	16 677	111	16 788	variabilná	12M EURIBOR	7,85%	31.1.2023
zabezpečené	16 192	-	16 192	variabilná	3M EURIBOR	2,15%	31.12.2022
nezabezpečené	15 000	2	15 002	variabilná	12M EURIBOR	5%	31.12.2018
zabezpečené	14 818	378	15 196	variabilná	12M PRIBOR	6,55%	30.4.2020
zabezpečené	14 065	764	14 829	variabilná	12M EURIBOR	5,49%	31.12.2018
zabezpečené	14 065	764	14 829	variabilná	12M EURIBOR	5,49%	31.12.2018
zabezpečené	10 669	-	10 669	variabilná	12M EURIBOR	6,12%	31.3.2018
zabezpečené	8 905	340	9 245	variabilná	12M EURIBOR	6,84%	31.3.2019
zabezpečené	7 602	300	7 902	variabilná	12M EURIBOR	9,49%	31.12.2018
zabezpečené	7 602	300	7 902	variabilná	12M EURIBOR	9,49%	31.12.2018
zabezpečené	6 942	1	6 943	variabilná	3M EURIBOR	1,80%	30.6.2018
nezabezpečené	6 583	1 012	7 595	variabilná	12M EURIBOR	7,85%	31.7.2018
zabezpečené	4 916	386	5 302	variabilná	12M PRIBOR	7,49%	20.12.2019
zabezpečené	4 125	101	4 226	variabilná	12M EURIBOR	5,00%	30.4.2020
nezabezpečené	3 468	78	3 546	variabilná	12M EURIBOR	6,50%	31.8.2018
nezabezpečené	2 863	4	2 867	variabilná	12M EURIBOR	4,74%	20.12.2018
zabezpečené	1 131	171	1 302	variabilná	12M EURIBOR	6,49%	31.12.2018
nezabezpečené	1 000	-	1 000	variabilná	12M EURIBOR	5%	31.12.2021
nezabezpečené	573	-	573	variabilná	12M EURIBOR	5%	31.12.2022
nezabezpečené	500	-	500	variabilná	12M EURIBOR	5%	31.12.2020
zabezpečené	367	-	367	variabilná	3M EURIBOR	1,80%	30.6.2018
nezabezpečené	309	14	323	variabilná	12M EURIBOR	5,67%	31.5.2018
nezabezpečené	200	-	200	variabilná	12M EURIBOR	5%	31.12.2019
zabezpečené	11	1	12	variabilná	12M EURIBOR	6,84%	31.3.2019
Pôžičky od tretích strán							
nezabezpečené	15 300	40	15 340	fixná	-	5%	31.12.2019
nezabezpečené	5 504	123	5 627	fixná	-	6%	18.8.2018
nezabezpečené	3 275	1 928	5 203	fixná	-	7%	30.9.2019
nezabezpečené	2 770	85	2 855	fixná	-	6%	31.12.2018
nezabezpečené	1 610	15	1 625	fixná	-	2%	6.7.2020
nezabezpečené	1 568	67	1 635	fixná	-	2%	2.12.2020
nezabezpečené	1 298	64	1 362	fixná	-	2%	23.7.2018
nezabezpečené	1 200	51	1 251	fixná	-	2%	31.12.2019
nezabezpečené	890	116	1 006	fixná	-	2%	30.6.2020
nezabezpečené	789	87	876	fixná	-	2%	30.1.2020
nezabezpečené	254	1	255	fixná	-	2%	30.6.2018
nezabezpečené	93	10	103	fixná	-	2%	22.5.2019
nezabezpečené	46	-	46	fixná	-	2,90%	15.8.2020
nezabezpečené	27	3	30	fixná	-	2%	16.11.2021
nezabezpečené	21	10	31	fixná	-	2%	1.2.2019
nezabezpečené	9	-	9	-	-	-	na vyžiadanie
nezabezpečené	-	2	2	fixná	-	2%	1.1.2020
nezabezpečené	-	3	3	fixná	-	1,60%	31.3.2018

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť
Vydané dlhové cenné papiere							
31. decembra 2017							
ISIN CZ0003514861	35 438	2 238	37 676	fixná	-	5,64%	13.9.2021
31. decembra 2016							
-	-	-	-	-	-	-	-

V priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2017 Skupina vydala 11 000 dlhových cenných papierov za celkovú emisnú cenu vo výške 10 214 tis. EUR (ekvivalent 260,809 tis. CZK). K 31. decembru 2017 vydané dlhopisy predstavovali 39 300 kusov s celkovou sumou istiny vo výške 46 172 tis. EUR (ekvivalent 1,179 tis. CZK). Ponuka na vydanie dlhopisov končila dňa 12. septembra 2017. Dlhopisy sú kótované na pražskom burze cenných papierov.

K 31. decembru 2017 vydala zmenku s úrokovou mierou 3,6% až 6,7% (2016: 4.6% až 6.69%) a splatnosťou medzi 2018 a 2021.

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2016 sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	Istina	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť
Bankové úvery							
zabezpečené	17 063	-	17 063	variabilná	3M EURIBOR	2,15%	31.12.2022
zabezpečené	14 103	1 530	15 633	variabilná	12M EURIBOR	7,85%	1.12.2017
zabezpečené	11 116	-	11 116	variabilná	1M EURIBOR	2,10%	15.1.2018
zabezpečené	9 204	617	9 821	variabilná	12M EURIBOR	7%	30.4.2017
zabezpečené	8 843	34	8 877	variabilná	12M EURIBOR	6,94%	25.6.2020
nezabezpečené	6 824	494	7 318	variabilná	12M EURIBOR	7,85%	31.5.2018
zabezpečené	3 789	52	3 841	variabilná	12M EURIBOR	5%	22.9.2017
nezabezpečené	3 631	-	3 631	variabilná	12M EURIBOR	2%	31.3.2023
zabezpečené	2 469	85	2 554	variabilná	12M EURIBOR	7%	1.12.2017
nezabezpečené	2 000	1	2 001	variabilná	12M EURIBOR	2%	31.3.2019
nezabezpečené	2 000	-	2 000	variabilná	12M EURIBOR	2%	31.3.2020
nezabezpečené	2 000	-	2 000	variabilná	12M EURIBOR	2%	31.3.2021
nezabezpečené	2 000	-	2 000	variabilná	12M EURIBOR	2%	31.3.2022
nezabezpečené	294	18	312	variabilná	12M EURIBOR	7,85%	31.5.2018
nezabezpečené	172	2	174	variabilná	12M EURIBOR	5,67%	31.5.2018
nezabezpečené	10	-	10	variabilná	12M EURIBOR	6,94%	13.12.2019
nezabezpečené	-	5	5	variabilná	12M EURIBOR	10%	31.8.2017

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017
30. Úvery a pôžičky (pokračovanie)

<i>V tisícoch EUR</i>	Ľ	Naakumulovaný úrok	Celkom	Typ úrokovej sadzby	Variabilná sadzba	Úroková sadzba k 31. decembru	Splatnosť
<i>Pôžičky od tretích strán</i>							
nezabezpečené	12 744	1 938	14 682	fixná	-	5,10%	30.11.2017
nezabezpečené	5 151	157	5 308	fixná	-	6,10%	30.6.2017
nezabezpečené	3 275	1 698	4 973	fixná	-	7%	30.09.2019
nezabezpečené	1 605	35	1 640	fixná	-	2,10%	2.12.2017
nezabezpečené	1 331	37	1 368	fixná	-	2,10%	23.7.2018
nezabezpečené	1 200	27	1 227	fixná	-	2,10%	31.12.2017
nezabezpečené	797	71	868	fixná	-	2,10%	30.1.2017
nezabezpečené	700	100	800	fixná	-	2,10%	30.6.2020
nezabezpečené	262	1	263	fixná	-	2,10%	16.11.2021
nezabezpečené	93	8	101	fixná	-	2%	22.5.2017
nezabezpečené	68	1	69	fixná	-	2,10%	1.1.2020
nezabezpečené	26	2	28	fixná	-	1,60%	31.3.2018
nezabezpečené	21	10	31	fixná	-	2,10%	1.2.2019

K 31. decembru 2017 sú úvery z bánk vo výške 150 926 tis. EUR (2016: 53 272 tis. EUR) zabezpečené založeným majetkom Skupiny vo výške 305 839 tis. EUR (2016: 89 175 tisíc EUR). Dňa 31. decembra 2016 bol úver z banky v sume 15 633 tis. EUR zabezpečený založeným majetkom spoločnosti predaným v roku 2016. Pozri tiež Poznámku 36 - Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané udalosti.

K 31. decembru 2017 sú pôžičky od tretích strán vo výške 46 tis. EUR zabezpečené založeným majetkom vo výške 70 tis. EUR (2016: nezabezpečené).

Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností za rok končiaci sa 31. decembrom 2017:

<i>V tisícoch EUR</i>	Kontokorentné úvery	Ostatné úvery a pôžičky	Celkom
Stav k 1. januáru 2017	327	254 183	254 510
<i>Zmeny z financujúcich peňažných tokov</i>			
Peňažné príjmy z pôžičiek	-	151 913	151 913
Splatenie pôžičiek	-	(140 575)	(140 575)
Finančné splátky prenájmu	-	(53)	(53)
Zaplatené úroky	(43)	(12 377)	(12 420)
<i>Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom</i>	(43)	(1 092)	(1 135)
<i>Ostatné zmeny</i>			
Úrokové náklady	125	10 934	11 059
Navýšenie bankového kontokorentného úveru	3 839	-	3 839
Akvizície prostredníctvom podnikových kombinácií	-	124 853	124 853
Pokles súvisiaci s odpredajmi dcérskych spoločností a štruktúrovaných entít	-	(32 818)	(32 818)
Kurzové rozdiely	-	291	291
Nepeňažné transakcie	-	(3 990)	(3 990)
Finančné líziny	-	13	13
Náklady na pôžičky	-	2 494	2 494
<i>Ostatné zmeny celkom</i>	3 964	101 777	105 741
Stav k 31. decembru 2017	4 248	354 868	359 116

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

31. Závazky z obchodného styku

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Závazky z obchodného styku	9 283	14 512
Zdržanie kvôli zmluvným partnerom	7 652	4 878
Nevyfakturované dodávky	1 880	444
Celkom	18 815	19 834
<i>Bežné</i>	14 815	17 285
<i>Dlhodobé</i>	4 000	2 549
Celkom	18 815	19 834

32. Rezervy

<i>V tisícoch EUR</i>	Rezervy na záruky	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2017	14	93	107
Rezervy vykázané počas roka	-	8	8
Využitie rezervy počas roka	(14)	-	(14)
Zvrátené rezervy počas roka	-	(5)	(5)
Stav k 31. decembru 2017	-	96	96
<i>Bežné</i>			-
<i>Dlhodobé</i>			96
Celkom			96

<i>V tisícoch EUR</i>	Záruky	Ostatné	Celkom
Stav k 1. januáru 2016	32	-	32
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	-	83	83
Rezervy vykázané počas roka	-	18	18
Využitie rezervy počas roka	(18)	(1)	(19)
Zvrátené rezervy počas roka	-	(7)	(7)
Stav k 31. decembru 2016	14	93	107
<i>Bežné</i>			14
<i>Dlhodobé</i>			93
Celkom			107

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

33. Ostatné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	31. decembra 2017	31. december 2016
Záväzky z podnikových kombinácií dcérskych spoločností a SE	5	1 848	6 582
Výdavky budúcich období		778	88
Vklady ako záruka na nájom		552	-
Hedging derivatives		181	270
Ostatné		262	1
Celkom		3 621	6 941
<i>Bežné</i>		2 953	6 664
<i>Dlhodobé</i>		668	277
Celkom		3 621	6 941

Finančné záväzky v skutočnej hodnote - zabezpečovací deriváty

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Skutočná hodnota		
Úroveň 2 - vstupy iné ako kótované ceny	181	270

34. Výnosy budúcich období a ostatné záväzky

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Obdržané preddavky	12 582	6 723
Odložené príjmy	911	332
Ostatné daňové záväzky	642	235
Ostatné	1 411	1 044
Celkom	15 546	8 334
<i>Bežné</i>	15 484	8 318
<i>Dlhodobé</i>	62	16
Celkom	15 546	8 334

k 31. decembru 2017 predstavujú prijaté preddavky vo výške 11 379 tis. EUR vyplatené vklady za byty, ktoré stavajú spoločnosti FUXTON, s.r.o. a Zuckermandel byty, s. r. o. (2016: 5 644 tis. EUR predstavujú zaplatené vklady za byty, ktoré sú postavené spoločnosťou FUXTON, s. r. o.).

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

35. Informácie o skutočnej hodnote

Nasledujúca tabuľka je porovnaním účtovných a skutočných hodnôt finančného majetku a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú vykazované v skutočnej hodnote.

Skupina nezverejňuje skutočné hodnoty finančného majetku a záväzkov, ktoré nie sú ocenené v skutočnej hodnote, ak je účtovná hodnota primeranou aproximáciou skutočnej hodnoty.

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017		31. decembra 2016	
	Účtovná hodnota	Skutočná hodnota	Účtovná hodnota	Skutočná hodnota
		Úroveň 2		Úroveň 2
Finančný majetok				
Pôžičky a zálohové platby	153 138	156 800	204 821	207 632
Peniaze a peňažné ekvivalenty	10 159	8 643	-	-
Finančné záväzky				
Úvery a pôžičky	359 116	363 123	254 510	255 442

Pozri Poznámku 2(w) - Základ pre prípravu a významné účtovné metódy pre metódy a predpoklady používané na odhadovanie skutočnej hodnoty finančných nástrojov zahrnutých v tabuľke vyššie.

36. Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti

<i>V tisícoch EUR</i>		31. decembra 2017	31. december 2016
Finančné prísľuby			
Poskytnuté úverové prísľuby		133 067	63 316
Zmluvné kapitálové prísľuby		92 335	12 742
Celkom		225 402	76 058
	Poznámka	31. decembra 2017	31. december 2016
Záložné práva			
Založené investičné nehnuteľnosti	18	222 904	81 582
Založený majetok na obchodovanie	24	62 229	-
Založené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	17	11 985	9 732
Založené peniaze a peňažné ekvivalenty	25	5 597	88
Založené obchodné pohľadávky, preddavky a iné aktíva a finančné nástroje	20,22,26	4 663	939
Založené pôžičky a zálohové platby	21	2 344	-
Celkom		309 722	92 341
Nepredvídané skutočnosti			
Záruky vo forme zmeniek vydaných spoločnými podnikmi	19	10 447	10 447
Vydané garancie		1 217	42 699
Celkom		11 664	53 146

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

36. Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti (pokračovanie)

Zmluvné finančné prísluby sa týkajú kapitálových výdavkov, ku ktorým došlo ku dňu vykazovania, ale ešte neboli vynaložené.

K 31. decembru 2017 predstavovali založené nehnuteľnosti, vybavenie a zariadenie vo výške 63 tis. EUR záložné práva na zabezpečenie záväzkov z finančného lízingu (2016: 166 tis. EUR), pozri Pozn. 17 - Nehnuteľnosti, vybavenie a zariadenie.

37. Operatívny lízing

Prenajíma ako prenajímateľ

Skupina prenajíma administratívne priestory a parkovacie miesta v rámci operatívnych lízingov. Prenájom administratívnych priestorov spravidla prebieha na obdobie od jedného do desiatich rokov. Prenájom parkovacích miest spravidla prebieha na obdobie od jedného do desiatich rokov.

Nezrušiteľné operatívne líziny sú splatné nasledovne:

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Menej ako jeden rok	453	207
Medzi jedným a piatimi rokmi	-	169
Celkom	453	376

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 bolo v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázaných 1 713 tis. EUR ako náklad na operatívny lízing (2016: 1 348 tisíc EUR).

Lízing ako prenajímateľ

Skupina prenajíma svoje investičné nehnuteľnosti v rámci operatívnych lízingov. Líziny sú typicky uzatvárané pre obdobia od piatich rokov do pätnástich rokov pre kancelárie a desať rokov pre pozemky. Výpovedná lehota je zvyčajne medzi jedným a tromi mesiacmi.

Nezrušiteľné nájom operačných lízingov sú vykázané ako nasledovné pohľadávky:

<i>V tisícoch EUR</i>	31. decembra 2017	31. december 2016
Menej ako jeden rok	1 924	1 192
Medzi jedným a piatimi rokmi	1 085	617
Viac ako päť rokov	113	
Celkom	3 122	1 809

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 bolo v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázaných 3 822 tis. EUR ako výnos z prenájmu (2016: 3 130 tisíc EUR).

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií

Táto časť poskytuje podrobnejšie údaje o vystavení Skupiny finančným a prevádzkovým rizikám, o cieľoch Skupiny, politikách a procesoch merania a riadenia rizík. Najdôležitejšie typy finančných rizík, ktorým je Skupina vystavená, sú kreditné riziko, riziko likvidity a trhové riziko. Trhové riziko zahŕňa najmä úrokové riziko a devízové riziko.

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**38.1 Kreditné riziko**

Bezprostredné vystavenie Skupiny úverovému riziku vzniká prostredníctvom poskytnutých pôžičiek a preddavkov a pohľadávok z prenájmu. Maximálna výška úverovej angažovanosti predstavuje príslušné účtovné hodnoty vo výkaze o finančnej situácii. Okrem toho je Skupina vystavená podsúvahovému úverovému riziku prostredníctvom príslubov na ďalšie poskytnutie úverových a finančných záruk (pozri Pozn. 36 - Závazky, finančné záväzky a nepredvídané pohľadávky). Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku, poskytnutých úverov a záloh a záruk predstavuje takú maximálnu účtovnú stratu, ktorá by bola vykázaná z týchto položiek v dátume zostavenia výkazu o finančnej situácii, ak protistrany nedokázali úplne plniť zmluvné záväzky a akékoľvek zabezpečenie alebo záruka, nemá žiadnu hodnotu. Suma preto značne presahuje očakávané straty.

Skupina hodnotí bonitu dlžníka pred poskytnutím úverov zo strany Skupiny. Pred uzatvorením nájomných zmlúv Skupina tiež vyhodnocuje bonitu potenciálnych nájomcov. Diverzifikácia nájomníkov znižuje kreditné riziko Skupiny a ako ďalší nástroj na zníženie kreditného rizika Skupina využíva kaucie ako záruku nájomného od nájomcov. Skupina monitoruje koncentráciu kreditného rizika podľa sektorov a podľa geografickej polohy.

(i) Koncentrácia kreditného rizika podľa sektorov**K 31. decembru 2017**

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	46	10 082	-	31	10 159
Pôžičky a zálohové platby	63 082	-	89 860	196	153 138
Finančné nástroje	5	1 200	-	-	1 205
Pohľadávky z obchodného styku	6 714	12	-	269	6 995
Ostatné pohľadávky	2 946	-	-	87	3 033
	72 793	11 294	89 860	583	174 530
Podsúvahový majetok					
Vydané garancie	214	1 003	-	-	1 217

K 31. decembru 2016

V tisícoch EUR

	Obchodné	Banky	Ostatné finančné nástroje	Ostatné	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	3 116	-	28	3 144
Pôžičky a zálohové platby	50 486	-	154 150	185	204 821
Finančné nástroje	4	-	-	-	4
Pohľadávky z obchodného styku	6 216	58	26	15	6 315
Ostatné pohľadávky	165	-	-	5	170
	56 871	3 174	154 176	233	214 454
Podsúvahový majetok					
Vydané garancie	42 041	658	-	-	42 699

K 31. decembru 2017 zahŕňajú úvery a preddavky 33 významných úverov a preddavkov, ktoré predstavujú 98,99% celkových úverov a preddavkov (2016: 33 významných úverov a preddavkov predstavujúcich 98,97%). Najvýznamnejší úver vo výške 77 939 tis. EUR je poskytnutý tretej strane (2016: najvýznamnejší úver vo výške 145,587 tis. EUR bol poskytnutý tretej strane).

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

Vedenie Skupiny posúdilo úverovú bonitu zmluvných strán v prípade úverov a preddavkov, pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok a dospelo k záveru, že pohľadávky po lehote splatnosti bez úpravy hodnoty sú plne vymáhateľné, a preto nie je potrebné ich hodnotu znížiť.

(ii) Koncentrácia kreditného rizika podľa polohy**K 31. decembru 2017**

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovenská republika	Cyprus	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	10 012	-	123	-	24	10 159
Pôžičky a zálohové platby	43 030	27 451	3 610	77 939	1 108	153 138
Finančné nástroje	1 205	-	-	-	-	1 205
Pohľadávky z obchodného styku	6 776	-	104	1	114	6 995
Ostatné pohľadávky	1 386	1 640	1	-	6	3 033
	62 409	29 091	3 838	77 940	1 252	174 530

K 31. decembru 2016

<i>V tisícoch EUR</i>	Slovenská republika	Cyprus	Česká republika	Holandsko	Ostatné	Celkom
Aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	3 045	-	75	-	24	3 144
Pôžičky a zálohové platby	37 653	19 122	1 916	145 587	543	204 821
Finančné nástroje	4	-	-	-	-	4
Pohľadávky z obchodného styku	5 838	-	195	-	282	6 315
Ostatné pohľadávky	150	-	14	-	6	170
	46 690	19 122	2 200	145 587	855	214 454

(iii) Kreditné riziko - zníženie hodnoty finančného majetku**Pohľadávky z obchodného styku**

<i>V tisícoch EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
V rámci splatnosti	5 382	5 451	(315)	(101)	5 067	5 350
0 - 30 dní po splatnosti	1 335	52	-	-	1 335	52
31 - 180 dní po splatnosti	198	32	-	-	198	32
181 - 365 dní po splatnosti	349	26	-	-	349	26
Po splatnosti viac ako rok	153	1 010	(107)	(155)	46	855
Celkom	7 417	6 571	(422)	(256)	6 995	6 315

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

Pôžičky a zálohové platby

V tisícoch EUR

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
V rámci splatnosti	182 108	222 693	(29 155)	(17 872)	152 953	204 821
31 - 180 dní po splatnosti	97	-	-	-	97	-
181 - 365 dní po splatnosti	88	-	-	-	88	-
Celkom	182 293	222 693	(29 155)	(17 872)	153 138	204 821

Ostatné pohľadávky

V tisícoch EUR

	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
V rámci splatnosti	3 033	90	-	-	3 033	90
31 - 180 dní po splatnosti	-	1	-	-	-	1
Po splatnosti viac ako rok	-	79	-	-	-	79
Celkom	3 033	170	-	-	3 033	170

38.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká pri hlavnom financovaní činností Skupiny, schopnosti splácať záväzky v ich dátume splatnosti a pri riadení pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti splniť záväzky v čase ich splatnosti, ako aj riziko, že Skupina nebude môcť financovať aktíva s primeranou splatnosťou a sadzbami, a riziko, že nebude môcť likvidovať majetok za rozumnú cenu, a vo vhodnom časovom rámci.

Jednotlivé spoločnosti v Skupine používajú rôzne metódy riadenia rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na metódy používané finančnými inštitúciami, tj na diverzifikáciu zdrojov finančných prostriedkov. Takáto diverzifikácia umožňuje Skupine byť flexibilnou a obmedzuje jej závislosť na jedinom zdroji financovania. Riziko likvidity sa hodnotí najmä monitorovaním zmien v štruktúre financovania a porovnaním týchto zmien so Skupinovou stratégiou riadenia rizika likvidity.

Nasledujúca tabuľka zoraďuje analýzu majetku a záväzkov do príslušných zoskupení podľa zmluvnej splatnosti na základe zostávajúceho obdobia od dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii do dátumu zmluvnej splatnosti vrátane odhadovaných úrokových platieb. Očakávané splatnosti sa líšia od splatných, pretože historické dôkazy ukazujú, že väčšina krátkodobých úverov sa predlžuje. Analýza pracuje na základe obozretného zohľadnenia termínov splatnosti, kde opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú možnosť predčasného splatenia. Preto sa v prípade záväzkov uvádza najskorší možný dátum splácania, zatiaľ čo v prípade majetku sa uvádza najneskorší možný dátum splácania. Majetok a záväzky, ktoré nemajú zmluvnú splatnosť, sú zoskupené do kategórie "nedefinovaná splatnosť". Uvádzané sumy sú zmluvné nediskontované peňažné toky, a preto nemusia súhlasiť s účtovnou hodnotou vo výkaze o finančnej situácii.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)
i) Zmluvné splatnosti finančného majetku a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb
K 31. decembru 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Nedefinová aná splatnosť
Aktíva							
Peniaze a peňažné ekvivalenty	10 159	10 159	10 159	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	153 138	169 184	223	12 870	156 011	80	-
Finančné nástroje	1 205	1 205	1 200	-	-	-	5
Pohľadávky z obchodného styku	6 995	6 995	5 266	-	190	1 501	38
Ostatné pohľadávky	3 033	3 033	212	2 740	79	-	2
	174 530	190 576	17 060	15 610	156 280	1 581	45
Záväzky							
Úvery a pôžičky	359 116	396 649	60 291	155 530	157 104	23 724	-
Záväzky z obchodného styku	18 815	18 815	9 607	2 455	4 000	-	2 753
Ostatné záväzky	3 621	3 621	767	2 185	668	-	1
	381 552	419 085	70 665	160 170	161 772	23 724	2 754

K 31. decembru 2016

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Nedefinová aná splatnosť
Aktíva							
Peniaze a peňažné ekvivalenty	3 144	3 144	3 144	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	204 821	218 386	411	172 491	45 410	74	-
Finančné nástroje	4	4	-	-	-	-	4
Pohľadávky z obchodného styku	6 315	6 315	4 838	1 477	-	-	-
Ostatné pohľadávky	170	170	142	28	-	-	-
	214 454	228 019	8 535	173 996	45 410	74	4
Záväzky							
Úvery a pôžičky	254 510	278 805	32 238	111 237	93 517	41 813	-
Záväzky z obchodného styku	19 834	19 834	14 875	2 410	2 549	-	-
Ostatné záväzky	6 941	6 941	63	18	7	270	6 583
	281 285	305 580	47 176	113 665	96 073	42 083	6 583

K 31. decembru 2017 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 131.151 tis. EUR (2016: 74 557 tisíc EUR).

Podľa očakávaní manažmentu sa časť úverov a záloh vo výške 72 697 tis k 31. december 2017, splatné 31. decembra 2019, splatí Skupine v priebehu roka 2018.

Pri bankovom úvere s účtovnou hodnotou 46 678 tis. EUR so splatnosťou do troch mesiacov k 31. decembru 2017 bola v roku 2018 predĺžená splatnosť. Pri úveroch a pôžičkách so splatnosťou do 31. decembra 2018 sa očakáva predĺženie splatnosti alebo refinancovanie.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**38.3 Trhové riziko**

Trhové riziko je riziko toho, že zmeny trhových cien, ako sú úrokové sadzby, devízové kurzy a kreditné rozpätia, ovplyvnia výnosy Skupiny alebo hodnotu držaných finančných nástrojov. Cieľom riadenia trhových rizík je riadiť a kontrolovať vystaveniu trhovým rizikám v rámci prijateľných parametrov a optimalizovať návratnosť rizika.

(i) Devízové riziko

Skupina je vystavená účinkom výkyvov prevažujúcich devízových kurzov na svoju finančnú pozíciu a na peňažné toky.

K 31. decembru 2017*V tisícoch EUR*

	EUR	CZK	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	59	24	22	105
Pôžičky a zálohové platby	-	-	127	127
Finančné nástroje	-	-	5	5
	59	24	154	237
Záväzky				
Úvery a pôžičky	-	37 676	-	37 676
Záväzky z obchodného styku	2	334	2	338
Ostatné záväzky	6	16	-	22
	8	38 026	2	38 036

K 31. decembru 2016*V tisícoch EUR*

	EUR	CZK	Ostatné	Celkom
Aktíva				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	3	11	11	25
	3	11	11	25
Záväzky				
Záväzky z obchodného styku	14	325	3	342
	14	325	3	342

Analýza citlivosti

Analýza citlivosti Skupiny na zvýšenie alebo zníženie výmenných kurzov je uvedená v tabuľke nižšie.

10%-né posilnenie Eura voči nasledujúcim menám k 31. decembru by malo nasledovný dopad na portfólio. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä úrokové sadzby, zostávajú nemenné.

Účinok v tisícoch EUR

	Vlastné imanie	Zisk alebo strata
31. decembra 2017		
CZK	3 455	3 455
31. decembra 2016		
CZK	29	29

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

10%-né oslabenie Eura voči vyššie uvedeným menám k 31. decembru by malo rovnako veľký, ale opačný účinok na vyššie uvedené meny na vyššie uvedené sumy, na základe toho, že všetky ostatné premenné zostanú konštantné.

(ii) Úrokové riziko

Operácie Skupiny podliehajú riziku kolísania úrokových sadzieb v rozsahu, v ktorom nastáva splatnosť úročených aktív a úročených záväzkov alebo v ktorom ich v rôznom čase alebo v rôznych hodnotách prehodnocujú.

Profil finančných nástrojov

K dátumu vykazovania je profil úrokových sadzieb úročených finančných nástrojov Skupiny:

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	
	31. decembra 2017	31. december 2016
Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou		
Finančný majetok	151 798	204 636
Finančné záväzky	(235 512)	(223 806)
Nástroje s vyriabilnou úrokovou sadzbou		
Finančný majetok	2 344	-
Finančné záväzky	(123 595)	(30 704)

Analýza citlivosti skutočnej hodnoty pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

Skupina o žiadnom finančnom majetku a záväzkoch s pevnou úrokovou sadzbou v skutočnej hodnote cez výkaz ziskov a strát neúčtuje. Preto by zmena úrokových sadzieb k dátumu vykazovania neovplyvnila zisk alebo stratu.

Analýza citlivosti peňažných tokov pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou

Zmena o 100 základných bodov úrokových sadzieb ku dňu vykazovania by zvýšila (znížila) zisk alebo stratu o hodnoty uvedené nižšie. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä devízové kurzy, zostávajú nemenné.

<i>V tisícoch EUR</i>	Zisk alebo strata	
	Zvýšenie o 100 bb	Zníženie o 100 bb
31. decembra 2017		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(1 164)	1 164
31. decembra 2016		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(297)	297

38.4 Prevádzkové riziko

Prevádzkové riziko je riziko straty vyplývajúce z podvodu, neoprávnených činností, chýb, opomenutia, neefektívnosti alebo zlyhania systému. Vzniká zo všetkých činností Skupiny a predstavuje riziko, ktorým čelia všetky podnikateľské organizácie. Prevádzkové riziko zahŕňa právne riziko, riziko nedodržania časového harmonogramu projektov a zachovania rozpočtov projektov vrátane ich financovania, hrozby straty klientov spôsobenej ťažkosťami projektov alebo vstupom novej konkurencie na trh.

Prevádzkové riziko je riadené pravidelným dohľadom nad projektmi a úpravou projektov podľa rôznych podmienok s cieľom splniť ciele projektov a efektívnosti vynaložených nákladov.

Cieľom skupiny je riadiť prevádzkové riziko tak, aby sa vyhýbanie sa finančným stratám a poškodenie reputácie Skupiny vyrovnalo s celkovou nákladovou efektívnosťou a aby sa Skupina vyhla kontrolným postupom, ktoré by obmedzili iniciatívu a kreativitu.

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

Hlavná zodpovednosť za implementáciu nástrojov na riešenie prevádzkového rizika je pridelená manažmentu Skupiny a tiež manažmentu v rámci každej dcérskej spoločnosti. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovaním všeobecných noriem pre riadenie prevádzkového rizika v rámci Skupiny. Prevádzkové riziko je riadené systémom noriem a kontrolných mechanizmov, ktoré pokrývajú nasledujúce oblasti:

- Požiadavky na zosúladenie a monitorovanie transakcií.
- Identifikácia prevádzkového rizika v rámci kontrolného systému každej dcérskej spoločnosti a zavedenie podmienok na znižovanie a obmedzenie prevádzkového rizika (zatiaľ čo je zabezpečená požadovaná úroveň aktivít), ako aj jeho vplyvov a následkov; odporúčania pre vhodné riešenia v tejto oblasti.
- Tento prehľad udalostí týkajúcich sa prevádzkového rizika Skupiny umožňuje Skupine upresniť smer krokov a procesov, ktoré je potrebné urobiť a implementovať s cieľom obmedziť tieto riziká, ako aj rozhodovať o:
 - prijímaní jednotlivých rizík, ktorým čelí;
 - iniciovaní procesov vedúcich k obmedzeniu možných vplyvov; alebo
 - znižovaní rozsahu príslušnej činnosti alebo jej úplné zrušenie.

38.5 Podnikateľské prostredie

Cyperské hospodárstvo bolo v posledných rokoch nepriaznivo ovplyvnené hospodárskou krízou. Po negociačných rokovaníach a príslušných dohodách s Európskou komisiou, Európskou centrálnou bankou a Medzinárodným menovým fondom (MMF) o finančnej pomoci, ktoré boli závislé od formulácie a úspešného zavedenia Programu úpravy hospodárstva, boli negatívne dôsledky do istej miery vyriešené. Dohody tiež vyústili do reštrukturalizácie dvoch najväčších (systémových) bánk na Cypre prostredníctvom "bail-in" (záchrana z vlastných zdrojov).

Cyperská vláda úspešne dokončila Program úpravy hospodárstva skôr ako sa očakávalo a 7. marca 2016 ukončila program MMF po tom, čo sa zotavila na medzinárodných trhoch a využila len 7,25 miliardy EUR z celkových 10 miliárd EUR vyčlenených na finančnú pomoc (bailout). Podľa nových pravidiel eurozóny bude Cyprus naďalej pod dohľadom svojich veriteľov s polročnou kontrolou po ukončení programu, kým nesplatí 75% získanej ekonomickej pomoci.

Hoci existujú náznaky zlepšenia najmä v makroekonomickom prostredí ekonomiky krajiny vrátane rastu HDP a zníženia miery nezamestnanosti, stále existujú významné výzvy, ktoré by mohli ovplyvniť odhady peňažných tokov Spoločnosti a jej hodnotenie zníženia hodnoty finančných a nefinančných aktív.

Kľúčovými ukazovateľmi pre Slovenskú republiku sú najmä HDP a komponenty zapojené do jeho tvorby. V druhej polovici roka 2017 vzrástol reálny HDP o 3,4% a na základe prognóz Národnej banky Slovenska (NBS) by mal rast v roku 2018 dosiahnuť 4,3% a v roku 2019 by sa mal zvýšiť na 4,7%.

Slovenská ekonomika naďalej vykazuje silný impulz s rastom ekonomiky, ktorý pretrvával v priebehu roka 2017. Celkovo sa očakáva, že slovenská ekonomika sa v roku 2018 zvýši o 2,9%.

Dlžníci v súkromnom sektore v súčasnosti majú veľmi nízke úrokové sadzby a nedávne čísla týkajúce sa poskytovania úverov zostávajú pozitívne. Pôžičky domácnostiam medziročne vzrástli o viac ako 10%, zatiaľ čo úvery nefinančným spoločnostiam sa od začiatku roka 2017 začali zrýchľovať.

Nárast investícií po poklese v roku 2016, v roku 2016 sa výrazne znížili investície, čo bol vzorec, ktorý sa prejavil aj v ostatných stredoeurópskych krajinách, keďže tieto ekonomiky v roku 2015 zaznamenali nárast kapitálových výdavkov, keď skončil program financovania EÚ. Avšak v 1. štvrtroku 2017 sa investície zvýšil o 6% a ekonomika očakáva ďalšie vysoké nárasty v nasledujúcich rokoch.

Na štruktúrálnej báze môže trh práce teraz dosahovať plnú zamestnanosť, ale krátkodobá dynamika zostáva pozitívna pre príjmy a výdavky domácností - pričom miera nezamestnanosti naďalej klesá na nové historické minimum, zatiaľ čo sa predpokladá, že reálne mzdy sa zvýšia o 2,5-3%.

38. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

Tieto výzvy, ako aj anemický hospodársky rast a / alebo hospodárska recesia v mnohých krajinách eurozóny a ďalších obchodných partnerov, ako sú Rusko a Ukrajina, by mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

- a. schopnosť Skupiny získať nové pôžičky ale refinancovať existujúce pôžičky za podobných podmienok ako tých, ktoré sa uplatňujú na predchádzajúce transakcie;
- b. schopnosť obchodných a ostatných dlžníkov Skupiny splácať sumy splatné Skupine;
- c. prognózy manažmentu Skupiny ohľadom peňažných tokov vo vzťahu k hodnoteniu zníženia hodnoty finančného a nefinančného majetku.

Vedenie Skupiny posúdilo, či sú akékoľvek opravné položky na zníženie hodnoty finančných aktív Skupiny, ktoré sa účtujú v amortizovaných nákladoch, považované za potrebné, a to s ohľadom na ekonomickú situáciu a na výhľad na konci vykazovaného obdobia.

Manažment Skupiny nie je schopný predpovedať všetok vývoj, ktorý by mohol mať vplyv na hospodárstvo Cypru a Slovenskej republiky a následne aký vplyv, ak vôbec nejaký, by mohli mať na budúcu finančnú výkonnosť, peňažné toky a finančnú situáciu Skupiny.

Na základe vykonaného ocenenia sa zníženie hodnoty vykázalo tak, ako je uvedené v Poznámke 10 - (Straty znižovania hodnoty) / zrušenie strát zo zníženia hodnoty, netto.

Manažment Skupiny sa domnieva, že prijíma všetky potrebné opatrenia na udržanie životaschopnosti Skupiny a rozvoja jej podnikania v súčasnom podnikateľskom a ekonomickom prostredí a že Skupina bude môcť pokračovať vo svojej činnosti na základe princípu nepretržitého podnikania.

39. Spriaznené strany

Identita spriaznených strán

Skupina má vzťah so svojimi akcionármi a inými stranami, ako je uvedené v texte nižšie, buď k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016, alebo počas finančného roka. Transakcie s týmito spriaznenými stranami sa oceňujú na základe princípu nezávislých trhových cien:

- (1) Akcionári so spoločnou kontrolou nad účtovnou jednotkou a jej dcérskymi spoločnosťami a spoločnými podnikmi
- (2) Spoločné podniky, v ktorých je Skupina spoluvlastníkom
- (3) Kľúčový riadiaci personál subjektov Skupiny alebo subjektov, ktoré poskytujú Skupine kľúčových riadiacich pracovníkov

Pohľadávky a záväzky voči spriazneným stranám

V tisícoch EUR

	Ref.:	Pohľadávky	Záväzky	Pohľadávky	Záväzky
		31. decembra	31. decembra	31. decembra	31. decembra
		2017	2017	2016	2016
Akcionári so spoločnou kontrolou nad účtovnou jednotkou a jej dcérskymi spoločnosťami a spoločnými podnikmi	1	650	-	14	-
TESAKO a. s.	2	-	-	4 673	-
WOAL s. r. o.	2	1	-	108	-
Celkom		651	-	4 795	-

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

39. Spriaznené strany (pokračovanie)**Transakcie so spriaznenými stranami**

<i>V tisícoch EUR</i>	Ref.:	Výnosy 2017	Náklady 2017	Výnosy 2016	Náklady 2016
Akcionári so spoločnou kontrolou nad účtovnou jednotkou a jej dcérskymi spoločnosťami a spoločnými podnikmi	1	215	(24)	36	(26)
TESAKO a. s.	2	227	-	97	-
WOAL s. r. o.	2	-	-	90	-
Celkom		442	(24)	223	(26)

Garancie a prísľuby spriazneným stranám

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	Ref.:	Prijaté garancie a prísľuby 31. decembra 2017	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2017	Prijaté garancie a prísľuby 31. decembra 2016	Poskytnuté garancie a prísľuby 31. decembra 2016
Akcionári so spoločnou kontrolou nad účtovnou jednotkou a jej dcérskymi spoločnosťami a spoločnými podnikmi		1	103	-	-	-
WOAL s. r. o.	19	2	-	10 447	-	10 447
TESAKO a. s.	19	2	-	-	-	1 550
Celkom			103	10 447	-	11 997

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 neexistujú žiadne iné záruky poskytnuté alebo prijaté od spriaznenej strany.

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Odmeny kľúčovému manažmentu, zahrnuté v "osobných nákladoch", boli nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	2017	2016
Odmeny riaditeľom a kľúčovému manažmentu	251	650

Riaditeľom neboli poskytnuté žiadne úvery.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

40. Nasledujúce udalosti

Dňa 5. februára 2018 uzatvorila Rustonka Development II s.r.o. zmluvu o pôžičke s Poštovou bankou, a.s. vo výške 43 060 tis. EUR a 3 000 tis. Kč splatné do 31. januára 2021 s úrokom 12M Euribor + 5,191% p.a. a 12M Pribor + 3,98% p.a.. Úvery sú zabezpečené prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Rustonka Development II s.r.o. a na majetok a budúce zisky spoločnosti.

19. februára 2018 uzatvorila spoločnosť Epoque, s.r.o. s bankou J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky zmluvu o pôžičke vo výške 4 800 tis. EUR splatnej do 30. septembra 2020 s úrokom 12M Euribor + 6,84%. Úver je zabezpečený prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Epoque, s.r.o. a investičné nehnuteľnosti.

Dňa 4. apríla 2018 uzatvorila spoločnosť Rustonka Development s.r.o. so spoločnosťou UniCredit Bank Česká republika a Slovensko, a.s. dohodu o úverovom mechanizme vo výške 70 000 tis. EUR splatnú do 31. decembra 2019 (deň konverzie) a 80 000 tis. EUR splatnú do 31. decembra 2024 s úrokom 1M Euribor + 2,15% a 1M Euribor + 1,85%. Úvery sú zabezpečené prostredníctvom záložného práva na 100% akcií spoločnosti Rustonka Development, s.r.o. a na majetok a budúce zisky spoločnosti.

Dňa 20. apríla 2018 bola na Slovensku založená nová dcérska spoločnosť Vealio Financing, s.r.o. a bola zapísaná do obchodného registra. Materskou spoločnosťou je VEALIO LIMITED. Dňa 13. júna 2018 bol názov spoločnosti zmenený z spoločnosti Vealio Financing, s.r.o. na JTRE financing 2, s.r.o.

Dňa 8. mája 2018 bola na Slovensku založená nová dcérska spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. a bola zapísaná do obchodného registra. Materskou spoločnosťou je J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Dňa 15. mája 2018 bola v Českej republike založená nová dcérska spoločnosť Rustonka Court, s.r.o. a bola zapísaná do obchodného registra. Materskou spoločnosťou je GRAMEXO PLC.

Stavebný bankový úver vo výške 36 010 tis. EUR so splatnosťou 28. februára 2018 bol nahradený investičným bankovým úverom so splatnosťou k 31. decembru 2022.

Bankový úver vo výške 7,595 tis. EUR, splatný 31. júla 2018, bol splatený v plnej výške 31. mája 2018.

Bankový úver vo výške 6 943 tis. EUR, splatný 30. júna 2018, bol splatený v plnej výške 11. mája 2018.

Bankový úver vo výške 2 867 tis. EUR, splatný 20. decembra 2018, bol splatený v plnej výške 13. júna 2018.

Splatnosť bankového úveru vo výške 10 669 tis. EUR, splatného 31. marca 2018, bola predĺžená do 31. decembra 2018.

Závazky z nákupu dcérskych spoločností vo výške 1 848 tis. EUR (pozri tiež Poznámku 33 - Ostatné záväzky) boli splatené v roku 2018.

Po sledovanom období neboli zaznamenané žiadne iné významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

41. Skupinové entity

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2017 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Cypre		
J&T Real Estate Management, a. s. ¹³	Slovenská republika	100	priamy
J&T REAL ESTATE, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
J&T REAL ESTATE VOSTOK	Ruská federácia	99	priamy
Danube Facility Services, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	Cypre	100	priamy
Ambresbury Corporation	Seychely	100	priamy
J&T Real Estate Private Equity B.V.	Holandsko	100	priamy
Slovenský odpadový priemysel, a.s. ¹⁴	Slovenská republika	100	priamy
WOAL s. r. o. ¹⁵	Slovenská republika	50	priamy
River Park Base, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 20, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 21, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 22, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 23, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
KPRHT 24, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Prosek Energo s.r.o.	Česká republika	100	priamy
Epoque, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
FUXTON, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy
Wayden, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
VEALIO LIMITED ¹⁶	Česká republika	100	priamy
Wendel, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Zuckermandel byty, s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy
Bratislavské podhradie, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy
Aken s. r. o.	Slovenská republika	100	priamy
GRAMEXO PLC	Cypre	100	priamy

¹³ Dňa 2. decembra 2017 bol názov Spoločnosti zmenený z J&T Real Estate Holding, a. s. na J&T Real Estate Management, a.s..¹⁴ Dňa 30. novembra 2017 sa spoločnosť Rosalin, s.r.o. zlúčila do materskej spoločnosti Slovenský odpadový priemysel, a.s.¹⁵ 1. júla 2017 bol názov Spoločnosti zmenený z Henbury Development, s.r.o. na WOAL, s.r.o..¹⁶ Predošlým názvom spoločnosti bol Rangali Investment Limited. Meno Spoločnosti bolo zmenené dňa 8. decembra 2017 na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED. Dňa 6. marca 2018 sa obchodné meno spoločnosti zmenilo na VEALIO LIMITED.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

Rustonka Development s.r.o.	Česká republika	100	priamy
Rustonka Development II s.r.o.	Česká republika	100	priamy
BELIXO LIMITED	Cypre	100	priamy
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
Klingerka office, s.r.o.	Slovenská republika	100	priamy

41. Skupinové entity

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2016 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %	Vlastnícky podiel
J&T REAL ESTATE LIMITED	Cypre		
J&T Real Estate Management, a. s. ¹³	Slovenská republika	100	priamy
J&T REAL ESTATE, a.s.	Slovenská republika	100	priamy
J&T REAL ESTATE VOSTOK	Ruská federácia	99	priamy
J&T REAL ESTATE FINANCE LIMITED	Cypre	100	priamy
Ambresbury Corporation	Seychely	100	priamy
Slovenský odpadový priemysel, a.s.	Slovenská republika	95	SE
Landererova, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
WOAL s. r. o. ¹⁵	Slovenská republika	47,5	SE
TESAKO a. s.	Slovenská republika	47,5	SE
Amarat, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
River Park Base, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
LACEASUB INVESTMENTS LIMITED	Cypre	95	SE
KPRHT 20, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
KPRHT 21, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
KPRHT 22, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
KPRHT 23, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
KPRHT 24, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
Prosek Energo s.r.o.	Česká republika	95	SE
Epoque, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
FUXTON, s. r. o.	Slovenská republika	95	SE
Wayden, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
Wendel, s.r.o.	Slovenská republika	95	SE
Westend Crossing, a.s. ¹⁷	Slovenská republika	95	SE
J & T REAL ESTATE CZ, a.s.	Česká republika	100	priamy
MERIDIANS PA ŠTVANICE, a.s.	Česká republika	100	priamy
J&T Real Estate Private Equity B.V.	Holandsko	100	priamy
BELIXO LIMITED	Cypre	100	priamy
Interhouse Košice, a.s.	Slovenská republika	100	priamy

Vyššie uvedená štruktúra je uvedená podľa vlastníctva v spoločnostiach na rôznych úrovniach v rámci Skupiny.

¹⁷ Dňa 16. apríla 2018 zmenila spoločnosť Westend Crossing, s.r.o. na Westend Crossing, a.s.

Príloha 3

**Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017
vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS**

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

SPRÁVA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017

SPRÁVA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**Za rok končiaci sa 31. decembra 2017****O B S A H**

	<u>Strana</u>
Vedúci pracovníci a odborní poradcovia	1
Správa vedenia	2 a 3
Správa nezávislého audítora	4 - 7
Výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku	8
Výkaz finančnej pozície	9
Výkaz zmien vo vlastnom imaní	10
Prehľad peňažných tokov	11
Poznámky k účtovnej závierke	12 - 32

VEDÚCI PRACOVNÍCI A ODBORNÍ PORADCOVIA

Predstavenstvo:	Jarmila Janosova (od 10. novembra 2017) Julius Zubor (od 10. novembra 2017) Eleftheria Kyriakou (do 10. novembra 2017)
Prokurista spoločnosti:	D.H. Nominees Ltd (od 10. novembra 2017) PA.TY. Secretarial Limited (do 10. novembra 2017)
Nezávislý audítor:	KPMG Limited Autorizovaní účtovní znalci a registrovaní audítori 14 Esperidon Street 1087 Nikózia Cyprus
Banka:	J&T Banka, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Klimentos, 41-43 Klimentos Tower, 1. posch., byt/kancelária 12 1061 Nikózia Cyprus
Identifikačné číslo:	HE217553

SPRÁVA VEDENIA

Predstavenstvo J&T Real Estate Holding Limited (ďalej len „spoločnosť“) predkladá svojim členom výročnú správu spolu s auditovanou individuálnou účtovnou závierkou spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2017.

ZMENA NÁZVU SPOLOČNOSTI

Dňa 16. novembra 2017 spoločnosť zmenila svoj názov z J&T Real Estate Limited na J&T Real Estate Holding Limited.

ZMENY V ŠTRUKTÚRE SKUPINY

Počas bežného roka spoločnosť nadobudla investície v dcérskych spoločnostiach a spoločných podnikoch, ako sa uvádza v poznámkach 10 a 11 k účtovnej závierke.

HLAVNÉ ČINNOSTI A POVAHA ČINNOSTÍ SPOLOČNOSTI

Hlavnými činnosťami spoločnosti, ktoré sa od minulého roka nezmenili, sú držba investícií a poskytovanie financovania.

FINANČNÉ VÝSLEDKY

Finančné výsledky spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2017 sa uvádzajú na strane 8 účtovnej závierky. Čistá strata za rok pripadajúca na akcionárov spoločnosti predstavovala 31 393 416 EUR (2016: 4 111 737 EUR).

POSÚDENIE VÝVOJA, AKTUÁLNEJ POZÍCIE A VÝSLEDKOV PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Aktuálna finančná pozícia, ako je prezentovaná v účtovnej závierke, sa nepovažuje za uspokojivú, a predstavenstvo sa snaží o zníženie strát spoločnosti.

DIVIDENDY

Predstavenstvo nenavrhuje výplatu dividend.

HLAVNÉ RIZIKÁ A NEISTOTY

Hlavné riziká a neistoty, ktorým spoločnosť čelí, a opatrenia, ktoré boli vykonané na riadenie týchto rizík, sa uvádzajú v poznámke 21 účtovnej závierky.

VÝVOJ DO BUDÚCNOSTI

Predstavenstvo v dohľadnej dobe neočakáva významné zmeny v hlavných činnostiach spoločnosti.

ZÁKLADNÉ IMANIE

V priebehu roka nedošlo k zmenám v základnom imaní spoločnosti.

SPRÁVA VEDENIA (pokračovanie)**POBOČKY**

V priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2017 spoločnosť neprevádzkovala žiadne pobočky.

PREDSTAVENSTVO

Členovia predstavenstva spoločnosti k 31. decembru 2017 a k dátumu tejto správy sa uvádzajú na strane 1. Pani Eleftheria Kyriakou, ktorá bola menovaná za riaditeľku dňa 27. júla 2009, odstúpila z funkcie 10. novembra 2017 a od toho istého dátumu boli na jej miesto menovaní pani Jarmila Janosova a pán Julius Zubor.

V súlade so Stanovami spoločnosti všetci riaditelia, ktorí sú v súčasnosti členmi predstavenstva, pokračujú vo výkone svojej funkcie.

Nedošlo k významným zmenám v pridelených kompetenciách a v odmeňovaní členov predstavenstva.

UDALOSTI PO DÁTUME SÚVAHY

Všetky významné udalosti, ku ktorým došlo po skončení účtovného obdobia, sa uvádzajú v poznámke 22 k účtovnej závierke.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Uvádzajú sa v poznámke 20 k účtovnej závierke.

NEZÁVISLÝ AUDÍTOR

V priebehu roka nezávislý audítor spoločnosti, KPSA, odstúpil zo svojej pozície a namiesto neho bola výkonom auditu poverená spoločnosť KPMG Limited.

Nezávislého audítora spoločnosti, KPMG Limited, poverilo predstavenstvo, aby nahradil predchádzajúceho audítora KPSA, a spoločnosť KPMG Limited vyjadrila ochotu pokračovať vo svojom poverení, pričom na najbližšom riadnom valnom zhromaždení predloží uznesenie, ktorým bude predstavenstvo oprávnené stanoviť odmenu pre audítora.

Z príkazu predstavenstva

(nečitateľný podpis)

(pečiatka) D.H. NOMINEES LTD

D.H. Nominees Ltd

Prokurista (*Secretary*)

Nikózia, 28. júna 2018



KPMG Limited
Chartered Accountants
14 Esperidon Street, 1087 Nicosia, Cyprus
P.O. Box 21121, 1502 Nicosia, Cyprus
T: +357 22 209000, F: +357 22 678200

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
TO THE MEMBERS OF
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**

Report on the audit of the financial statements

Opinion

We have audited the accompanying separate financial statements of the parent company J&T Real Estate Holding Limited (the "Company"), which are presented on pages 8 to 32 and comprise the statement of financial position as at 31 December 2017, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the parent company J&T Real Estate Holding Limited as at 31 December 2017, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS-EU") and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, as amended from time to time (the "Companies Law, Cap.113").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing ("ISAs"). Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants of the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") and the ethical requirements in Cyprus that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου

Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου

Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου

Other information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report, but does not include the financial statements and our auditors' report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon, except as required by the Companies Law, Cap.113.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

With regards to the management report, our report in this regard is presented in the "Report on other legal requirements" section.

Responsibilities of the Board of Directors for the financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with IFRS-EU and the requirements of the Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting, unless there is an intention to either liquidate the Company or to cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

The Board of Directors is responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.

Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements *(continued)*

- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on other legal requirements

Pursuant to the additional requirements of law L.53(1)/2017, and based on the work undertaken in the course of our audit, we report the following:

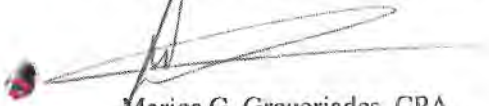
- In our opinion, the management report on pages 2 and 3, the preparation of which is the responsibility of the Board of Directors, has been prepared in accordance with the requirements of the Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the financial statements.
- In the light of the knowledge and understanding of the business and the Company's environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.

**Other matter**

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 69 of Law L.53(I)/2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.

The financial statements of the parent Company as at and for the year ended 31 December 2016 were audited by another auditor who expressed an unqualified opinion on those statements on 15 May 2018.

We have reported separately on the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2017.



Marios G. Gregoriades, CPA
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of

KPMG Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors
14 Esperidon Street
1087 Nicosia
Cyprus

28 June 2018

KPMG Limited
Autorizovaní účtovní znalci
14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
P. O. Box 21121, 1502 Nikózia, Cyprus
T: +357 22 209000, F: +357 22 678200

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
SPOLOČNÍKOM SPOLOČNOSTI
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Vykonalí sme audit priloženej individuálnej účtovnej závierky materskej spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited (ďalej len „spoločnosť“), ktorá je uvedená na stranách 8 až 32 a zahŕňa výkaz finančnej pozície k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku, výkaz zmien vo vlastnom imaní a prehľad peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii materskej spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited k 31. decembru 2017 a výsledkoch jej hospodárenia a o jej peňažných tokoch za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou („IFRS-EÚ“) a v súlade s požiadavkami kapitoly 113 cyperského zákona o spoločnostiach v znení neskorších úprav (ďalej len „kapitola 113 zákona o spoločnostiach“).

Základ pre vyslovenie názoru

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi (IAS). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v tejto správe v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí v súlade s Etickým kódexom audítora vydaným Medzinárodnou radou pre etické štandardy pre audítorov (Kódex IESBA) a etickými požiadavkami, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Cyperskej republike, a splnili sme aj ostatné povinnosti, ktoré nám vyplývajú z týchto etických požiadaviek a Kódexu IESBA. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Limassol	Larnaka
P.O.Box 50161 3601	P.O.Box 40075 6300
T: +357 25 869000	T: +357 24 200000
F: +357 25 263812	F: +357 24 200200
Paphos	Paralimni/ Avia Napa
P.O.Box 60288 8101	P.O.Box 33200 5311
T: +357 26 843050	T: +357 23 820080
F: +357 26 843002	F: +357 23 820084
Polis Chrysochous	
P.O.Box 66014 8330	
T: +357 26 322093	
F: +357 26 322722	

KPMG Limited, súkromná spoločnosť obmedzená obchodnými podielmi (limited by shares), zapísaná v obchodnom registri na Cypre pod identifikačným číslom HE 132822, so sídlom na adrese 14, Esperidon Street, 1037, Nikózia, Cyprus

Ostatné informácie

Zodpovednosť za ostatné informácie nesie predstavenstvo. Ostatné informácie predstavujú informácie uvedené v správe vedenia, ale nezahŕňajú účtovnú závierku a našu správu k účtovnej závierke.

Náš názor na účtovnú závierku nezahŕňa ostatné informácie a k týmto informáciám nevyslovujeme žiadny záver v akejkoľvek forme, pokiaľ to nevyžaduje kapitola 113 zákona o spoločnostiach.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie a pritom posúdiť, či neexistujú významné nezrovnalosti medzi týmito informáciami a účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami z auditu, alebo či sa tieto informácie inak nejavia ako významne nesprávne. Ak na základe nami vykonaných prác dospejeme k názoru, že existujú významné nesprávnosti v týchto informáciách, vyžaduje sa od nás, aby sme túto skutočnosť uviedli v správe.

Čo sa týka správy vedenia, naša správa v tejto súvislosti sa uvádza v časti “*Správa k ďalším požiadavkám vyplývajúcim zo zákonov*”.

Zodpovednosť predstavenstva za účtovnú závierku

Predstavenstvo zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky, ktorá bude pravdivým a verným zobrazením skutočnosti v súlade s IFRS-EU a požiadavkami kapitoly 113 zákona o spoločnostiach, a za interné kontroly, ktoré predstavenstvo považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky predstavenstvo zodpovedá za zhodnotenie schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, pokiaľ predstavenstvo nemá v úmysle pristúpiť k likvidácii spoločnosti alebo ukončiť jej činnosť, alebo ak by neexistovala iná reálna možnosť než tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov (ISA) vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s ISA uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie informácií, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených predstavenstvom.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky (pokračovanie)

- Predkladáme záver o tom, či predstavenstvo vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na príslušné informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť stratí schopnosť pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka pravdivo a verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

S predstavenstvom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám vyplývajúcim zo zákonov

Podľa ďalších požiadaviek zákona L.53(1)/2017 a na základe práce vykonanej počas nášho auditu uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru správa vedenia na stranách 2 a 3, za vypracovanie ktorej je zodpovedné predstavenstvo, bola vypracovaná v súlade s požiadavkami kapitoly 113 zákona o spoločnostiach a uvedené informácie sa zhodujú s účtovnou závierkou.
- Z hľadiska našich poznatkov a toho ako sme v priebehu auditu porozumeli fungovaniu spoločnosti a jej prostredia, sme v správe vedenia nezistili žiadne významné nesprávnosti.

Ostatné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola vyhotovená výlučne pre spoločníkov spoločnosti, ako orgánu podľa odseku 69 zákona L.53(1)/2017 a na žiadny iný účel. Pri vyslovovaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za akýkoľvek iný účel ani zodpovednosť voči ktorejkoľvek inej osobe, ktorej môže byť táto správa predložená.

Účtovnú závierku materskej spoločnosti k 31. decembru 2016 a za rok končiaci sa týmto dátumom auditoval iný audítor, ktorý dňa 15. mája 2018 k tejto účtovnej závierke vyslovil názor bez výhrad

Ku konsolidovanej účtovnej závierke spoločnosti a jej dcérskych spoločností za rok končiaci sa 31. decembru 2017 sme vydali samostatnú správu.

(nečitateľný podpis)

Marios G. Gregoriades

Autorizovaný účtovný znalec a registrovaný audítor
za a v mene

KPMG Limited

Autorizovaní účtovní znalci a registrovaní audítori

14 Esperidon Street

1087 Nikózia

Cyprus

28. júna 2018

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT A OSTATNÉHO SÚHRNNÉHO ZISKU
Za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	Pozn.	2017 EUR	2016 EUR
Administratívne náklady	4	(310 800)	(18 933)
(Strata zo zníženia hodnoty)/zúčtovanie straty zo zníženia hodnoty	5	(30 884 944)	2 502 000
(Strata)/zisk z hospodárskej činnosti	6	<u>(31 195 744)</u>	<u>2 483 067</u>
Finančné náklady	8	<u>(197 672)</u>	<u>(6 594 804)</u>
Strata pred zdanením		(31 393 416)	(4 111 737)
Daň	9	<u>-</u>	<u>-</u>
Strata za rok		(31 393 416)	(4 111 737)
Ostatný súhrnný zisk		<u>-</u>	<u>-</u>
Celková súhrnná strata za rok		<u><u>(31 393 416)</u></u>	<u><u>(4 111 737)</u></u>

Poznámky na stranách 12 až 32 predstavujú neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE
k 31. decembru 2017

	Pozn.	2017	2016
		EUR	EUR
Aktíva			
Dlhodobý majetok			
Investície do dcérskych spoločností	10	48 268 419	72 517 000
Investície do spoločných podnikov	11	1	-
Dlhodobý majetok celkom		<u>48 268 420</u>	<u>72 517 000</u>
Obežné aktíva			
Pohľadávky z obch. styku a iné pohľadávky	12	141 696	2 000
Peniaze a peňažné ekvivalenty	13	14 842	8 001
Obežné aktíva celkom		<u>156 538</u>	<u>10 001</u>
Aktíva celkom		<u>48 424 958</u>	<u>72 527 001</u>
Vlastné imanie			
Základné imanie	14	2 000	2 000
Emisné ážio	15	139 151 038	139 151 038
Prioritné akcie bez možnosti spätného odkúpenia	15	10 000	10 000
Neuhradené straty z minulých rokov		(100 707 817)	(69 314 401)
Vlastné imanie celkom		<u>38 455 221</u>	<u>69 848 637</u>
Záväzky			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	16	3 287 488	2 655 202
Dlhodobé záväzky celkom		<u>3 287 488</u>	<u>2 655 202</u>
Krátkodobé záväzky			
Úvery a pôžičky	16	5 735 131	-
Záväzky z obch. styku a iné záväzky	17	947 100	23 144
Daňové záväzky	18	18	18
Krátkodobé záväzky celkom		<u>6 682 249</u>	<u>23 162</u>
Záväzky celkom		<u>9 969 737</u>	<u>2 678 364</u>
Vlastné imanie a záväzky celkom		<u>48 424 958</u>	<u>72 527 001</u>

Dňa 28. júna 2018 predstavenstvo J&T Real Estate Holding Limited odsúhlasilo túto účtovnú závierku a schválilo jej vydanie.

(nečitateľný podpis)

Jarmila Janosova
Riaditeľ

(nečitateľný podpis)

Julius Zubor
Riaditeľ

VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ
Za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	Pozn.	Základné imanie EUR	Prioritné akcie bez možnosti spätneho odkúpenia EUR	Emisné ážio EUR	Neuhradené straty EUR	Celkom EUR
Stav k 1.1.2016		2 000	-	-	(65 202 664)	(65 200 664)
Súhrnný zisk						
Čistá strata za rok		-	-	-	(4 111 737)	(4 111 737)
Celková súhrnná strata za rok		-	-	-	(4 111 737)	(4 111 737)
Transakcie s vlastními spoločnosťami						
Vklady a výplaty						
Emisia akciového kapitálu	14,15	-	10 000	-	-	10 000
Emisné ážio	15	-	-	139 151 038	-	139 151 038
Transakcie s vlastními celkom		-	10 000	139 151 038	-	139 161 038
Stav k 31.12.2016		2 000	10 000	139 151 038	(69 314 401)	69 848 637
Stav k 1.1.2017		2 000	10 000	139 151 038	(69 314 401)	69 848 637
Súhrnný zisk						
Strata za rok		-	-	-	(31 393 416)	(31 393 416)
Celková súhrnná strata za rok		-	-	-	(31 393 416)	(31 393 416)
Stav k 31.12.2017		2 000	10 000	139 151 038	(100 707 817)	38 455 221

Emisné ážio je nedeliteľné.

PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH
Za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	Pozn.	2017 EUR	2016 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Strata za rok		(31 393 416)	(4 111 737)
Úpravy o:			
Strata zo znehodnotenia/(zúčtovanie zníženia hodnoty investícií do dcérskych spoločností)	10	30 884 944	(2 502 000)
Nákladové úroky	8	197 671	6 594 804
Peňažné toky použité v prevádzkovej činnosti pred zmenami pracovného kapitálu			
(Zvýšenie)/zníženie pohľadávok z obch. styku a ostatných pohľadávok		(310 801)	(18 933)
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obch. styku a ostatných záväzkov		(139 696)	239
Započítanie splatných úverov voči vydaným prioritným akciám	16	428 900	(139 152 675)
Započítanie zmeniek voči vydaným prioritným akciám	16	-	26 130 187
Započítanie záv. z obch. styku voči vydaným prioritným akciám	17	-	89 854 245
	17	-	23 176 606
Peňažné prostriedky použité na prev. činnosť		(21 597)	(10 331)
Peňažné toky z investičnej činnosti			
Úhrady za obstaranie investícií v dcérskych spoločnostiach	10	(6 141 307)	-
Úhrady za obstaranie investícií v spol. podnikoch	11	(1)	-
Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť		(6 141 308)	-
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Splatenie úverov od spriaznených osôb	16	(2 152 205)	-
Výnosy z pôžičiek	16	8 939 837	10 331
Zaplatené úroky	16	(617 886)	-
Čisté peňažné toky vytvorené z finančnej činnosti		6 169 746	10 331
Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov		6 841	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		8 001	8 001
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	13	14 842	8 001

Poznámky na stranách 12 až 32 predstavujú neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

1. VZNIK SPOLOČNOSTI A HLAVNÉ ČINNOSTI

Spoločnosť J&T Real Estate Holding Limited (ďalej len „spoločnosť“) bola zapísaná do obchodného registra na Cypre 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným podľa kapitoly 113 cyperského zákona o spoločnostiach. Sídlo spoločnosti je na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1. posch., byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Hlavnými činnosťami spoločnosti, ktoré sa od minulého roka nezmenili, sú držba investícií a poskytovanie financovania.

2. ZÁKLAD PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť má dcérske podniky a podľa § 142(1)(b) kapitoly 113 cyperského zákona o spoločnostiach sa od nej vyžaduje, aby zostavila konsolidovanú účtovnú závierku a predložila ju spoločníkom spoločnosti na riadnom valnom zhromaždení.

(a) Vyhlásenie o dodržaní požiadaviek

Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou (EÚ) a v súlade s požiadavkami kapitoly 113 cyperského zákona o spoločnostiach

Spoločnosť tiež zostavila konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s IFRS za spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (ďalej len „skupina“) a jej podiely v spoločne kontrolovaných subjektoch. Táto konsolidovaná účtovná závierka je k dispozícii na adrese Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1. posch., byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Používatelia tejto individuálnej účtovnej závierky materskej spoločnosti by ju mali čítať spolu s konsolidovanou účtovnou závierkou k 31. decembru 2017 a za rok končiaci sa uvedeným dátumom, aby správne porozumeli finančnú pozíciu, výsledky finančnej činnosti a peňažné toky spoločnosti a skupiny.

(b) Základ pre oceňovanie

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe historických obstarávacích cien.

(c) Predpoklad nepretržitej činnosti

Spoločnosť za rok končiaci sa 31. decembra 2017 vykázala stratu vo výške 31 393 416 EUR a k uvedenému dátumu krátkodobé záväzky spoločnosti prevýšili jej obežné aktíva o 6 525 711 EUR. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená na základe predpokladu nepretržitej činnosti, ktorý vychádzal z názoru vedenia a ich predpokladov, že:

- a) Krátkodobé záväzky spoločnosti budú financované dostupnými existujúcimi a novými úvermi,
- b) Spoločnosť získa refinancovanie pre svoje súčasné pôžičky s predĺženými dlhodobými termínmi splatnosti.

(d) Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných štandardov finančného vykazovania a interpretácií, ako boli prijaté Európskou Úniou (EÚ)

Od 1. januára 2017 spoločnosť prijala všetky zmeny v Medzinárodných štandardoch finančného vykazovania (IFRS) ako ich prijala Európska únia, ktoré sa vzťahujú na jej činnosť. Prijatie týchto zmien nemá významný vplyv na účtovnú závierku spoločnosti.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

2. ZÁKLAD PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY *(pokračovanie)*

K dátumu schválenia tejto účtovnej závierky Medzinárodná rada pre účtovné štandardy vydala štandardy, revidované štandardy a interpretácie, ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť. Niektoré z nich Európska únia prijala a iné zatiaľ nie. Predstavenstvo očakáva, že prijatie týchto štandardov finančného výkazníctva nebude mať v budúcich obdobiach významný vplyv na účtovnú závierku spoločnosti.

(e) Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje, aby vedenie použilo úsudok, aby použilo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na uplatnenie účtovných zásad spoločnosti a na vykazované čiastky aktív a pasív, výnosov a nákladov. Tieto odhady a predpoklady, z ktorých vychádzajú, vychádzajú zo skúseností z minulosti a rôznych iných faktorov, ktoré sa považujú za racionálne na základe poznatkov, ktoré sú v danom čase k dispozícii. Skutočné výsledky sa môžu od týchto odhadov líšiť.

Tieto odhady a predpoklady, z ktorých vychádzajú, sa priebežne prehodnocujú. Revidovanie účtovných odhadov sa vykazuje v období, v ktorom k revidovaniu odhadu došlo, ak takýto odhad ovplyvňuje len dané obdobie, alebo v období, v ktorom k revidovaniu odhadu došlo a v nasledujúcich obdobiach, ak táto revízia ovplyvňuje bežné obdobie aj nasledujúce obdobia.

Úsudky

Informácie o úsudkoch pri uplatňovaní účtovných zásad, ktoré majú najvýznamnejší vplyv na čiastky vykázané v účtovnej závierke, sa uvádzajú v nasledujúcich poznámkach:

- Poznámka 3 a 11 „Spoločné dohody“ – klasifikácia spoločných dohôd

Neistoty v súvislosti s predpokladmi a odhadmi

Informácie neistotách v súvislosti s predpokladmi a odhadmi, s ktorými sa spája významné riziko, že v nasledujúcom finančnom roku bude mať za následok významnú úpravu, sa uvádzajú v týchto poznámkach:

- Poznámka 9 a 18 „Dane z príjmov“ – na určenie rezervy na dane z príjmov
- Poznámka 3 a 10 „Zníženie hodnoty investícií v dcérskych spoločnostiach“ – na určenie návratnosti investícií v dcérskych spoločnostiach keď sa vyskytnú náznaky zníženia hodnoty

(f) Funkčná mena a mena vykazovania

Účtovná závierka sa vykazuje v eurách (EUR), čo je funkčná mena spoločnosti.

3. VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

Nasledujúce účtovné zásady sa konzistentne uplatňovali na všetky roky prezentované v tejto účtovnej závierke.

Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú subjekty, nad ktorými má spoločnosť kontrolu. Kontrola existuje vtedy, keď je spoločnosť vystavená rizikám, alebo má práva v súvislosti s variabilnými výnosmi zo svojej účasti v týchto subjektoch a má schopnosť ovplyvniť tieto výnosy prostredníctvom svojich právomocí vo vzťahu k subjektu, do ktorého investovala.

Investície v dcérskych spoločnostiach sa uvádzajú v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa transakčné náklady znížené o opravnú položku na zníženie hodnoty, ktorá sa vykazuje v nákladoch v období, v ktorom bolo zníženie hodnoty zistené.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY *(pokračovanie)*

Spoločné dohody

Spoločné dohody sú dohody, pri ktorých má spoločnosť spoločnú kontrolu. Spoločná kontrola je zmluvne dohodnutý spoločný výkon kontroly v súvislosti s touto dohodou, ktorá existuje len vtedy ak sa na rozhodnutia o príslušných činnostiach vyžaduje jednomyselný súhlas strán, ktoré sa podieľajú na spoločnej kontrole.

Klasifikácia spoločnej dohody ako spoločnej prevádzky alebo spoločného podniku závisí od práv a povinností strán dohody. Spoločná prevádzka je spoločná dohoda, pri ktorej spoluovládajúce strany dohody majú práva na aktíva a povinnosti spojené so záväzkami súvisiacimi s dohodou. Spoločný podnik je dohoda, kde spoluovládajúce strany majú práva na čisté aktíva súvisiace s dohodou.

Spoločné podniky

Podiel spoločnosti na spoločnom podniku sa vykazuje v obstarávacej cene po odpočte opravnej položky na zníženie hodnoty, ktorá sa vykazuje v nákladoch v období, v ktorom bolo zníženie hodnoty zistené.

Finančné náklady

Nákladové úroky a iné náklady na úvery a pôžičky sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

Dane

Daňové záväzky a daňové pohľadávky za bežné obdobie a minulé obdobie sa oceňujú v hodnote, ktorej zaplatenie daňovým úradom alebo získanie od daňových úradov sa očakáva, s uplatnením daňových sadzieb a zákonov, ktoré boli k dátumu účtovnej závierky platné alebo v podstate platné. Splatná daň obsahuje všetky úpravy daňového záväzku v súvislosti s predchádzajúcimi obdobiami.

Dividendy

Vyplatenie dividend akcionárom spoločnosti sa vykazuje v účtovnej závierke spoločnosti v roku, v ktorom boli schválené akcionármi spoločnosti.

Finančné nástroje

Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú vo výkaze finančnej pozície spoločnosti keď sa spoločnosť stane účastníkom zmluvných ustanovení daného nástroja.

(i) Peniaze a peňažné ekvivalenty

Na účely prehľadu peňažných tokov peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú peniaze na účtoch v banke.

(ii) Pôžičky

Vstupné ocenenie pôžičiek je vo výške prijatých výnosov po odpočte vzniknutých transakčných nákladov. Pôžičky sa následne vykazujú v amortizovanej obstarávacej cene. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (po odpočte transakčných nákladov) a odkupnou hodnotou sa vykazuje cez výkaz ziskov a strát počas obdobia existencie pôžičky s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

(iii) Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Vstupné ocenenie záväzkov z obchodného styku je v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY (pokračovanie)

Ukončenie vykazovania finančného majetku a záväzkov

Finančný majetok

Vykazovanie finančného majetku (alebo, podľa okolností, časti finančného aktíva alebo časti skupiny podobných finančných aktív) sa skončí keď:

- zanikne nárok na prijímanie peňažných tokov z daného majetku;
- spoločnosti zostane právo na prijímanie peňažných tokov z daného majetku, ale na druhej strane prijala záväzok vyplatiť tieto peniaze v plnej výške, bez zbytočného odkladu, tretej strane na základe dohody o prevode platieb (*pass through arrangement*);
- alebo ak spoločnosť previedla svoje nároky na prijímanie peňažných tokov z daného majetku a buď (a) previedla v podstate všetky riziká a odmeny plynúce z daného majetku, alebo (b) ani nepreviedla, ani si neponechala v podstate všetky riziká a odmeny plynúce z daného majetku, ale previedla na iný subjekt kontrolu nad daným majetkom.

Podiel na takomto finančnom majetku, ktorého vykazovanie bolo ukončené, ktorý spoločnosť vytvorila, alebo si ponechala, sa vykazuje ako samostatné aktívum alebo pasívum.

Finančné záväzky

Vykazovanie finančného záväzku sa skončí keď sa splní povinnosť vyplývajúca z daného záväzku, alebo je zrušená alebo uplynie jej platnosť.

Keď sa existujúci finančný záväzok nahradí iným od toho istého veriteľa za podstatne zmenených podmienok, alebo ak sa podmienky existujúceho záväzku podstatne menia, potom takéto nahradenie alebo zmena sa rieši skončením vykazovania pôvodného záväzku a vykázaním nového záväzku, pričom rozdiel v príslušnej účtovnej hodnote sa vykazuje cez výkaz ziskov a strát.

Vzájomné započítanie finančných nástrojov

Finančný majetok a finančné záväzky sa vzájomne započítavajú a čistá hodnota sa vykazuje vo výkaze finančnej pozície len vtedy ak existuje aktuálne vymožiteľný zákonom daný nárok na vzájomné započítanie vykázaných čiastok a ak existuje úmysel vysporiadať sa v čistej hodnote, alebo zároveň realizovať aktívum a vyrovnať pasívum. Vo všeobecnosti nejde o rámcovú dohodu o vzájomnom započítaní pohľadávok a príslušné aktíva a pasíva sa vo výkaze finančnej pozície prezentujú v brutto hodnote.

Zložené finančné nástroje

Zložené finančné nástroje, ktoré vydala spoločnosť zahŕňajú prevoditeľné poukážky v euro, ktoré možno previesť na kmeňové akcie v prípade, že sa ich držiteľ tak rozhodne, pričom počet akcií, ktoré sa majú vydať, je pevne stanovený a nemení sa so zmenou reálnej hodnoty.

Úvodné ocenenie záväzkovej zložky zložených finančných nástrojov je v reálnej hodnote podobného záväzku, s ktorým sa nespája možnosť konverzie na vlastné imanie. Kapitálová zložka sa pri úvodnom vykázaní oceňuje rozdielom medzi reálnou hodnotou zloženého finančného nástroja ako celku a reálnou hodnotou záväzkovej zložky. Akékoľvek priamo súvisiace transakčné náklady sa priradujú k záväzkovej a kapitálovej zložke v pomere ich vstupnej účtovnej hodnoty.

Následne po úvodnom ocenení sa záväzková zložka zloženého finančného nástroja ocení amortizovanými nákladmi s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Kapitálová zložka zloženého finančného nástroja sa nepreceňuje.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

3. VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY (pokračovanie)

Zložené finančné nástroje (pokračovanie)

Úroky súvisiace s daným finančným záväzkom sa vykazujú cez výkaz ziskov a strát. V prípade konverzie sa finančný záväzok reklasifikuje.

Základné imanie

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie. Rozdiel medzi reálnou hodnotou protiplnenia, ktoré spoločnosť dostane, a nominálnou hodnotou vydaného akciového kapitálu sa vyazuje na účte emisného ážia. Dodatočné náklady, ktoré sa priamo vzťahujú na emisiu kmeňových akcií, po zohľadnení akýchkoľvek daňových vplyvov, sa vykazujú ako čiastka odpočítaná od vlastného imania.

Prioritné akcie

Prioritný akciový kapitál sa klasifikuje ako vlastné imanie, pokiaľ nie je možnosť spätného odkúpenia, alebo ak je možnosť spätného odkúpenia len na základe rozhodnutia spoločnosti, pričom akékoľvek dividendy sa vyplácajú na základe uváženia spoločnosti. Dividendy z týchto akcií sa vykazujú ako rozdelenie zisku v rámci vlastného imania na základe schválenia akcionármi spoločnosti.

Prioritný akciový kapitál sa klasifikuje ako finančný záväzok, ak je možnosť spätného odkúpenia ku konkrétnemu dátumu alebo na základe rozhodnutia akcionárov, alebo ak vyplatenie dividend nezávisí na voľnom uvážení. Dividendy z týchto akcií sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako nákladové úroky v časovom rozlíšení.

Rezervy

Rezervy sa vykazujú, keď spoločnosť má aktuálnu zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť v dôsledku minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že na vyrovnanie tejto povinnosti sa bude vyžadovať vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť výšku tejto čiastky. Pokiaľ spoločnosť očakáva, že čiastka, na ktorú bola vytvorená rezerva, jej bude nahradená, napríklad na základe poisťnej zmluvy, potom sa táto náhrada vyazuje ako samostatné aktívum, ale len vtedy ak získanie tejto náhrady je prakticky isté.

Dlhodobé záväzky

Dlhodobé záväzky predstavujú čiastky, ktoré nadobudnú splatnosť o viac ako dvanásť mesiacov od dátumu účtovnej závierky.

Porovnateľné údaje

Pokiaľ to bolo potrebné, porovnateľné číselné údaje boli upravené tak, aby zodpovedali zmenám v prezentácii v bežnom roku.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

4. ADMINISTRATÍVNE NÁKLADY

	2017 EUR	2016 EUR
Mzdové náklady (pozn. 7)	6 913	-
Ročný registračný poplatok	350	350
Rôzne náklady	961	48
Telefónne a poštové poplatky	806	214
Odmena nezávislého audítora – bežný rok	405 909	6 545
Odmena nezávislého audítora – minulé roky	1 045	1 045
Odmena za účtovné služby	1 190	1 190
Právne a iné odborné služby	1 152	-
Odmeny pre členov predstavenstva	655	655
Odmena za prekladateľské služby	2 541	652
Pokuty	1	69
Administratívne poplatky	28 973	8 165
Refakturácia nákladov	(139 696)	-
	<u>310 800</u>	<u>18 933</u>

5. OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

	2017 EUR	2016 EUR
Strata zo zníženia hodnoty/(zúčtovanie zníženia hodnoty) investícií do dcérskych spoločností (pozn. 10)	30 884 944	(2 502 000)
	<u>30 884 944</u>	<u>(2 502 000)</u>

6. PREVÁDZKOVÁ (STRATA)/ZISK

	2017 EUR	2016 EUR
Prevádzková (strata)/ zisk sa vykazuje po zaúčtovaní týchto položiek:		
Odmeny pre členov predstavenstva	655	655
Osobné náklady	7 6 913	-
Odmena pre nezávislého audítora – bežný rok	405 909	6 545
Odmena pre nezávislého audítora – predchádzajúce roky	1 045	1 045
	<u>7 6 913</u>	<u>6 545</u>

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

7. OSOBNÉ NÁKLADY

	Pozn.	2017 EUR	2016 EUR
Mzdy		6 200	-
Príspevky na sociálne poistenie		589	-
Príspevky do sociálneho kohézneho fondu		124	-
		<hr/>	
Celkové osobné náklady	6	<u>6 913</u>	<u>-</u>

Dňa 1. decembra 2017 spoločnosť zamestnala päť platených zamestnancov.

8. ČISTÉ FINANČNÉ NÁKLADY

		2017 EUR	2016 EUR
Finančné náklady			
Nákladové úroky			
Úroky z úverov		197 671	1 584 860
Úroky zo zmeniek		-	5 009 944
Rôzne finančné náklady			
Bankové poplatky		1	-
		<hr/>	
		<u>197 672</u>	<u>6 594 804</u>

9. DANE

Odsúhlasenie dane na základe zdaniteľného príjmu a dane na základe účtovných strát:

	2017	2017 EUR	2016	2016 EUR
Účtovná strata pred zdanením		<u>(31 393 416)</u>		<u>(4 111 737)</u>
Daň vypočítaná príslušnou daňovou sadzbou	12,50%	(3 924 177)	12,50%	(513 967)
Daňový vplyv daňovo neuznaných nákladov	(12,30)%	3 860 707	(20,11)%	826 717
Daňový vplyv nezdaniteľných výnosov	-%	-	7,61%	(312 750)
Daňový vplyv straty za rok	(0,20)%	63 470	-%	-
		<hr/>		
Účtovaná daň podľa výkazu ziskov a strát a iného súhrnného zisku	-%	-	-%	-
		<hr/>		

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

9. DANE (pokračovanie)

Daňová sadzba pre podniky je 12,5%.

Za určitých podmienok sa na výnosové úroky môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 30%. V takomto prípade bude tento príspevok oslobodený od dane z príjmov právnických osôb. V niektorých prípadoch sa na dividendy prijaté zo zahraničia môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 17%.

Vzhľadom na daňové straty, ktoré spoločnosť v priebehu roka utrpela, nevzniká jej žiadna daňová povinnosť. Daňové straty sa môžu amortizovať päť rokov. Spoločnosti v skupine môžu odpočítavať straty oproti ziskom, ktoré vzniknú v danom daňovom roku. K 31. decembru 2017 objem daňových strát, ktoré je možné kompenzovať oproti budúcim daňovým ziskom predstavuje 507 764 EUR, pričom vo výkaze finančnej pozície nebola v tejto súvislosti vykázaná žiadna odložená daň.

10. INVESTÍCIE V DCÉRSKYCH SPOLOČNOSTIACH

	2017 EUR	2016 EUR
Stav k 1. januáru	72 517 000	70 015 000
Prírastky	6 636 363	-
(Strata zo zníženia hodnoty)/zúčtovanie zníženia hodnoty	(30 884 944)	2 502 000
Stav k 31. decembru	<u>48 268 419</u>	<u>72 517 000</u>

Podrobné informácie o dcérskych spoločnostiach sa uvádzajú nižšie:

<u>Názov</u>	<u>Krajina</u> <u>zápisu do</u> <u>obch.</u> <u>registra</u>	<u>Hlavné</u> <u>činnosti</u>	2017 držba v %	2016 držba v %	2017 EUR	2016 EUR
J&T Real Estate Management, a.s.	Slovenská republika	Držba investícií	100	100	41 632 056	72 517 000
Vealio Limited	Cyprus	Držba investícií	100	-	1	-
Belixo Limited	Cyprus	Držba investícií	100	-	1	-
Slovensky odpadovy priemysel, a.s.	Slovenská republika	Nákup a predaj tovaru, developerská činnosť, komerčný prenájom	100	-	2 434 865	-
Klingerka office, s.r.o.	Slovenská republika	Developerská činnosť a predaj nehnuteľností komerčný prenájom	100	-	1	-
River Park Base, s.r.o.	Slovenská republika	Nehnutel'nosti	100	-	297 379	-
Epoque, s.r.o.	Slovenská republika	Developerská činnosť a predaj nehnuteľností komerčný prenájom	100	-	658	-

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

10. INVESTÍCIE V DCÉRSKYCH SPOLOČNOSTIACH *(pokračovanie)*

<u>Názov</u>	<u>Krajina</u> <u>zápisu do</u> <u>obch.</u> <u>registra</u>	<u>Hlavné</u> <u>činnosti</u>	2017 držba <u>v %</u>	2016 držba <u>v %</u>	2017 EUR	2016 EUR
Wayden, s.r.o.	Slovenská republika	Developerská činnosť a predaj nehnuteľností komerčný prenájom	100	-	1	-
Fuxton, s.r.o.	Slovenská republika	Developerská a inžinierska činnosť, predaj a prenájom nehnuteľností	100	-	2 867 983	-
KPRHT 20, s.r.o.	Slovenská republika	Prenájom bytových a nebytových priestorov	100	-	197 672	-
KPRHT 21, s.r.o.	Slovenská Republika	Prenájom bytových a nebytových priestorov	100	-	197 672	-
KPRHT 22, s.r.o.	Slovenská republika	Prenájom bytových a nebytových priestorov	100	-	197 672	-
KPRHT 23, s.r.o.	Slovenská republika	Prenájom bytových a nebytových priestorov	100	-	197 672	-
KPRHT 24, s.r.o.	Slovenská republika	Prenájom bytových a nebytových priestorov	100	-	197 672	-
Gramexo Plc	Cyprus	Financovanie a držba investícií	100	-	1	-
Prosek Energo, s.r.o.	Česká republika	Prenájom bytových a nebytových priestorov, distribúcia elektriny	100	-	47 113	-
					48 268 419	72 517 000

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

10. INVESTÍCIE V DCÉRSKYCH SPOLOČNOSTIACH *(pokračovanie)*

(1) Akvizície počas roka na základe reštrukturalizácie

V novembri 2017 v rámci reštrukturalizácie skupiny spoločnosť nadobudla priame vlastnícke právo k základnému imaniu v subjektoch, ktoré spoločnosť už nepriamo kontrolovala, a to prostredníctvom svojej 100% vlastnenej dcérskej spoločnosti J&T Real Estate Management a.s., ktorá vlastnila väčšinu ekonomických úžitkov z týchto subjektov. Detailné informácie o týchto subjektoch sú takéto:

<u>Názov</u>	<u>% vlastníctva</u>	<u>Protihodnota</u>
Belixo Ltd	100	1
Slovensky odpadovy priemysel, a.s.	100	2 434 865
River Park Base, s.r.o.	100	297 379
Epoque, s.r.o.	100	658
Wayden, s.r.o.	100	1
Fuxton, s.r.o.	100	2 867 983
KPRHT 20, s.r.o.	100	197 672
KPRHT 21, s.r.o.	100	197 672
KPRHT 22, s.r.o.	100	197 672
KPRHT 23, s.r.o.	100	197 672
KPRHT 24, s.r.o.	100	197 672
Prosek Energo, s.r.o.	100	47 113
		6 636 360

*Podiely v spoločnosti Epoque, s.r.o. boli obstarané na základe záložného práva v prospech J&T Banky, a.s.

** Podiely v spoločnosti Wayden, s.r.o. boli obstarané na základe záložného práva v prospech Poštovej banky, a.s. v minimálnej hodnote 16 113 600 EUR.

*** Podiely v spoločnosti Fuxton, s.r.o. boli založené na základe „Dodatku č.1 k zmluve o zriadení záložného práva k obchodnému podielu zo dňa 21. marca 2017“, ktorý bol uzatvorený 12. decembra 2017 medzi spoločnosťou ako záložcom a Tatra bankou, a.s., ako záložným veriteľom.

(2) Akvizície od tretích strán

Počas roka spoločnosť tiež nadobudla nasledujúce investície od tretích strán:

- Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť uzatvorila s tret'ou stranou zmluvu o prevode akcií na kúpu 100% základného imania v spoločnosti Vealio Limited, ktoré predstavuje 1000 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR za akciu, za protihodnotu 1 EUR. Kúpna cena bola zaplatená 1. februára 2018.
- Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť uzatvorila s tret'ou stranou zmluvu o prevode obchodného podielu na obstaranie podielov v spoločnosti Klingerka office, s.r.o., ktoré zodpovedali 100% jej základného imania, s celkovou nominálnou hodnotou 5 000 EUR, za protihodnotu 1 EUR. Kúpna cena bola zaplatená 18. januára 2018.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

10. INVESTÍCIE V DCÉRSKYCH SPOLOČNOSTIACH (pokračovanie)

- Dňa 31. októbra 2017 spoločnosť uzatvorila s tretou stranou zmluvu o prevode akcií na obstaranie 15 205 akcií zo základného imania spoločnosti Gramexo Plc, čo predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou 1,71 EUR za akciu, za kúpnu cenu 1 EUR. Kúpna cena bola zaplatená 1. februára 2018.

(3) Zníženie hodnoty

K 31. decembru 2017 podľa názoru vedenia došlo k zníženiu účtovnej hodnoty investície v J&T Real Estate Management, a.s., v dôsledku reštrukturalizácie počas bežného roka, pričom vyššie uvedená spoločnosť predala viaceré dcérske spoločnosti, čo malo za následok zníženie čistého vlastného imania skupiny J&T Real Estate Management, a.s. V dôsledku toho bola vo výkaze ziskov a strát za bežný rok vykázaná strata zo zníženia hodnoty vo výške 30 884 944 EUR.

V decembri 2016 sa čisté imanie skupiny J&T Real Estate Management podľa konsolidovanej účtovnej závierky zvýšilo. Časť tohto kumulovaného zníženia hodnoty vo výške 2 502 000 EUR bola v roku 2016 zúčtovaná.

11. INVESTÍCIE DO SPOLOČNÝCH PODNIKOV

	2017 EUR	2016 EUR
Stav k 1. januáru	-	-
Prírastky	1	-
Stav k 31. decembru	1	-

Podrobné informácie o spoločných podnikoch sa uvádzajú nižšie:

<u>Názov</u>	<u>Krajina</u> <u>zápisu do</u> <u>obch.</u> <u>registra</u>	<u>Hlavné</u> <u>činnosti</u>	2017 držba v %	2016 držba v %	2017 EUR	2016 EUR
Woal, s.r.o.	Slovenská republika	Prenájom bytových a nebytových priestorov	50%	-	1	-
					1	-

Ako sa uvádza v poznámke 10(1), v rámci reštrukturalizácie skupiny spoločnosť dňa 5. decembra 2017 nadobudla 50% podielov v spoločnosti Woal, s.r.o. za protihodnotu 1 EUR. Kúpna cena bola uhradená 30. januára 2018. Celý podiel v spoločnosti Woal, s.r.o. bol obstaraný na základe záložného práva v prospech Tatra banky, a.s.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

12. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY

	2017 EUR	2016 EUR
Bežné účty akcionárov – debetné zostatky (pozn. 20 (iv))	2 000	2 000
Ostatné pohľadávky	139 696	-
	141 696	2 000

Ostatné pohľadávky v hodnote 139 696 EUR sa týkajú refakturácie nákladov.

Reálna hodnota pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok splatných do jedného roka sa približne rovná ich účtovnej hodnote, ako sa uvádza vyššie.

Informácie o úverovom riziku, ktorému je spoločnosť vystavená, a stratách zo zníženia hodnoty v súvislosti s pohľadávkami sa uvádzajú v poznámke 21 k účtovnej závierke.

13. PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY

Peniaze a peňažné ekvivalenty obsahujú nasledovné:

	2017 EUR	2016 EUR
Peniaze na bankových účtoch	14 842	8 001
	14 842	8 001

Úverové riziko, ktorému je spoločnosť vystavená, a straty zo zníženia hodnoty v súvislosti s peniazmi a peňažnými ekvivalentmi sa uvádzajú v poznámke 3 k účtovnej závierke.

14. ZÁKLADNÉ IMANIE

	2017 Počet akcií	2017 EUR	2016 Počet akcií	2016 EUR
Schválené				
Kmeňové akcie, 1 EUR za akciu	2 000	2 000	2 000	2 000
		EUR		EUR
Vydané a plne splatené, kmeňové akcie v hodnote 1 EUR za akciu				
Stav k 1. januáru	2 000	2 000	2 000	2 000
Stav k 31. decembru	2 000	2 000	2 000	2 000

Detailné informácie o navýšení schváleného základného imania sa uvádzajú v poznámke 16.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

15. PRIORITNÉ AKCIE BEZ MOŽNOSTI SPÄTNÉHO ODKÚPENIA

	2017 Počet akcií	2017 EUR	2016 Počet akcií	2016 EUR
Schválené				
Prioritné akcie triedy A, 1 EUR za akciu	10 000	10 000	10 000	10 000
		EUR		EUR
Vydané a plne splatené, prioritné akcie triedy A, 1 EUR za akciu	10 000	10 000	-	-
Stav k 1. januáru	-	-	10 000	10 000
Emisia akcií				
Stav k 31. decembru	10 000	10 000	10 000	10 000

Schválené imanie

K 1. decembru 2016 spoločnosť navýšila schválené základné imanie z hodnoty 2 000 EUR, ktorá sa skladala z 2 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR za akciu, na 12 000 EUR, ktoré pozostávajú z 2 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR za akciu a 10 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za akciu, pričom bolo vydaných 10 000 nových prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za akciu.

Kapitál vydaný s emisným áziom

K 1. decembru 2016 sa spoločnosť rozhodla navýšiť počet svojich vydaných akcií na 12 000. Dodatočne vydaných 10 000 akcií sú prioritné akcie triedy A, každá s nominálnou hodnotou 1 EUR. Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným áziom 139 151 037,62 EUR.

S týmito prioritnými akciami sa nespájajú hlasovacie práva a majú len právo na 90% všetkých dividend vyhlásených spoločnosťou.

16. ÚVERY A PÔŽIČKY

	2017 EUR	2016 EUR
Stav k 1. januáru	2 655 202	27 190 198
Prírastky	8 939 837	10 331
Splatená čiastka	(2 152 205)	-
Úrok za bežný rok	197 671	1 584 860
Zaplatené úroky	(617 886)	-
Zápočet splatných úverov voči vydaným prioritným akciám	-	(26 130 187)
Stav k 31. decembru	9 022 619	2 655 202

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

16. ÚVERY A PÔŽIČKY (pokračovanie)

	2017 EUR	2016 EUR
Dlhodobé záväzky		
Úvery od spriaznených osôb (pozn. 20(iii))(3)	3 287 488	2 655 202
Krátkodobé záväzky		
Bankové úvery (1)	2 866 560	-
Ostatné úvery (2)	2 855 243	-
Úvery od spriaznených osôb (pozn. 20(iii))(3)	13 328	-
	5 735 131	-
Celkom	9 022 619	2 655 202

Splatnosť dlhodobých pôžičiek:

	2017 EUR	2016 EUR
Do jedného roka	5 735 131	-
Od jedného do päť rokov	3 287 488	2 655 202
	9 022 619	2 655 202

Vážený priemer efektívnych úrokových sadziieb k dátumu uzávierky bol takýto:

	2017	2016
Bankové úvery	4,74%	-
Ostatné úvery	6%	-
Úvery od spriaznených spoločností	5,10%	5,10%, 10%

(1) Bankové úvery sa týkajú nasledovného:

Dňa 20. decembra 2017 spoločnosť dostala úver od J&T Banka a.s. vo výške 2 862 470,87 EUR na účely refinancovania záväzkov predchádzajúceho akcionára novonadobudnutej dcérskej spoločnosti Fuxton, s.r.o., na základe úverovej zmluvy uzatvorenej medzi predchádzajúcim akcionárom ako dlžníkom a J&T Bankou, a.s. ako veriteľom. Tento úver je úročený sadzbou 4,74% ročne plus sadzba Euribor (v prípade, že bude záporná, použije sa sadzba Euribor vo výške 0%). Dátum splatnosti tohto úveru je 20. decembra 2018. Tento úver je zabezpečený vlastnou bianko zmenkou, ktorú vystavila spoločnosť v prospech banky, bez dátumu splatnosti. Tento úver bol splatený v plnej výške 13. júna 2018.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

16. ÚVERY A PŮŽIČKY *(pokračovanie)*

(2) Ostatné úvery sa týkajú tohto:

(a) *Úvery čerpané v roku 2017:*

(i) Dňa 28. júna 2017 spoločnosť uzavrela úverovú zmluvu so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited o poskytnutí úveru vo výške 2 770 091 EUR. Tento úver je úročený fixnou sadzbou 6% ročne, nie je zabezpečený a dátum jeho splatnosti je 31. december 2018.

(b) *Úvery splatené v plnej výške počas roku 2016:*

(i) Úver splatný spoločnosti Biques Limited v celkovej výške 10 744 804,47 EUR, z čoho istina predstavovala čiastku 10 041 873 EUR a vzniknutý úrok bol vo výške 702 931 EUR, úročený sadzbou 7% ročne a splatný do 31. decembra 2016.

(ii) Úver splatný spoločnosti Milees Limited v celkovej výške 10 744 804,47 EUR, z čoho istina predstavovala čiastku 10 041 873 EUR a vzniknutý úrok bol vo výške 702 931 EUR, úročený sadzbou 7% ročne a splatný do 31. decembra 2016.

Celkový záväzok voči každej zo spoločností Biques Limited a Milees Limited vyplývajúci z vyššie uvedeného vo výške 13 065 093 EUR voči každej z nich, z toho istina vo výške 10 744 804 EUR a vzniknutý úrok je vo výške 2 320 289 EUR, bol podľa dohody o upísaní akcií podpísanej 1. decembra 2016 započítaný voči novým vydaným prioritným akciám.

(3) Úvery od spriaznených spoločností sa týkajú nasledujúceho:

(i) Nezabezpečený úver od J&T Real Estate Private Equity B.V. poskytnutý dňa 13. októbra 2010 v maximálnej čiastke 250 000 EUR. Tento úver je úročený fixnou sadzbou 5,10% ročne a je splatný 13. októbra 2018. Nesplatený zostatok úveru ku koncu roka zahŕňal istinu vo výške 13 240 EUR (2016: 200 686 EUR) a vzniknutý úrok 88 EUR (2016: 80 535 EUR).

(ii) Dňa 13. decembra 2017 spoločnosť uzatvorila úverovú zmluvu s J&T Real Estate Private Equity B.V. na poskytnutie úveru do výšky 5 000 000 EUR. Tento úver nie je zabezpečený, je úročený fixnou sadzbou 5,10% ročne a je splatný 31. decembra 2020. Nesplatený zostatok úveru ku koncu roka zahŕňal istinu vo výške 3 278 836 EUR a vzniknutý úrok 8 652 EUR.

(iii) Nezabezpečený úver od J&T Real Estate Private Equity B.V. poskytnutý dňa 29. septembra 2014 na základe zmluvy o poskytnutí úveru v maximálnej čiastke 3 000 000 EUR. Tento úver bol úročený fixnou sadzbou 10% ročne a bol splatný 29. septembra 2018. Dňa 28. júna 2017 sa zmluvné strany dohodli na ukončení tejto zmluvy a spoločnosť splatila zostatok úveru – istinu aj úroky – v plnej výške.

Informácie o riziku úrokovej sadzby, ktorému je spoločnosť vystavená v súvislosti s finančnými nástrojmi, sa uvádza v poznámke 21 k účtovnej závierke.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

17. ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY

	2017 EUR	2016 EUR
Ostatné záväzky	30 492	10 547
Sociálne poistenie a iné dane	1 197	-
DPH	195	213
Mzdy	5 716	-
Položky časového rozlíšenia	414 444	12 384
Iné záväzky	495 056	-
	947 100	23 144

Ostatné záväzky vo výške 495 056 EUR sa týkajú zostatku splatného protiplnenia za obstaranie investícií v dcérskych spoločnostiach (pozn. 11).

Dňa 1. decembra 2016 spoločnosť uzatvorila upisovateľskú zmluvu so spoločnosťami Kotrab Enterprises Limited, Milees Limited a Biques Limited na upísanie prioritných akcií vydaných spoločnosťou vyššie uvedeným spoločnostiam za celkovú upisovaciú cenu 139 161 038 EUR. Úhrada za upísané akcie bola vykonaná vzájomnou kompenzáciou voči vlastným zmenkám v hodnote 89 854 245 EUR a ostatným záväzkom v hodnote 20 784 945 EUR splatným spoločnosti Kotrab Enterprises Limited, ostatným záväzkom v hodnote 2 391 660 EUR a pôžičkám vo výške 26 130 186 EUR (pozn. 16) splatným spoločnostiam Milees Limited a Biques Limited.

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov splatných do jedného roka sa približne rovná ich účtovnej hodnote, ako sa uvádza vyššie.

Informácie o riziku likvidity, ktorému je spoločnosť vystavená v súvislosti s finančnými nástrojmi sa uvádzajú v poznámke 21 k účtovnej závierke.

18. DAŇOVÉ ZÁVÄZKY

	2017 EUR	2016 EUR
Osobitný príspevok do fondu obrany	18	18

19. PROSTREDIE, V KTOROM SPOLOČNOSŤ PÔSOBÍ

Cyperská ekonomika bola v priebehu posledných rokov negatívne ovplyvnená ekonomickou krízou. Negatívne vplyvy boli do určitej miery vyriešené po rokovaníach a po uzatvorení príslušných dohôd medzi Európskou komisiou, Európskou centrálnou bankou a Medzinárodným menovým fondom (IMF) o finančnej pomoci, ktorej poskytnutie bolo závislé od formulovania a úspešnej realizácie ekonomického ozdravného programu (Economic Adjustment Program). Tieto dohody tiež vyústili do reštrukturalizácie dvoch najväčších (systémových) bánk na Cypre prostredníctvom čiastočnej konverzie ich dlhu na vlastný kapitál („bail-in“).

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

19. PROSTREDIE, V KTOROM SPOLOČNOSŤ PÔSOBÍ *(pokračovanie)*

Cyperská vláda úspešne a s predstihom oproti očakávaniu realizovala ekonomický ozdravný program a 7. marca 2016 vystúpila z programu IMF po tom, ako cyperská ekonomika zaznamenala oživenie na medzinárodných trhoch a z celkovej sumy 10 mld. EUR vyčlenenej v rámci finančných záchranných opatrení, minula len 7,25 mld. EUR. Podľa nových pravidiel eurozóny bude Cyprus aj naďalej pod dohľadom svojich veriteľov, pričom každý druhý rok sa budú vykonávať následné kontrolné návštevy až dokým nesplatí 75% prijatej ekonomickej pomoci.

Aj keď existujú náznaky zlepšenia, predovšetkým v makroekonomickom prostredí cyperskej ekonomiky, vrátane rastu HDP a znižovania miery nezamestnanosti, naďalej zostávajú náročné úlohy, ktoré treba splniť, a ktoré by mohli mať vplyv na peňažné toky spoločnosti a jej posúdenie zníženia hodnoty finančných a nefinančných aktív.

Vedenie spoločnosti vyhodnotilo:

- (1) Schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti (pozn. 2(c)).

Vedenie spoločnosti je presvedčené, že prijíma všetky potrebné opatrenia na zachovanie životaschopnosti spoločnosti a na rozvoj jej činnosti v súčasnom podnikateľskom a ekonomickom prostredí.

20. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

K 31. decembru 2016 a do 17. novembra 2017 boli akcie spoločnosti v 100% vlastníctve spoločnosti PA.TY. Nominees Limited, zapísanej v obchodnom registri na Cypre. Od uvedeného dátumu konečnými ovládajúcimi osobami je šesť fyzických osôb, ktoré nie sú rezidentmi na Cypre.

V období od 17. novembra 2017 do 31. decembra 2017 sú akcie spoločnosti vo vlastníctve šiestich fyzických osôb, ktoré nie sú rezidentmi na Cypre, a to:

- (1) pán Peter Remenár (16,2%)
- (2) pán Pavel Pelikán (16,2%)
- (3) pán Juraj Kalman (16,2%)
- (4) pán Miroslav Fulop (16,2%)
- (5) pán Michal Borgula (16,2%)
- (6) pán Peter Korbačka (19%).

V období od 31. decembra 2016 do 31. decembra 2017 mala spoločnosť aj prioritné akcie triedy A, ktorých vlastníckmi boli:

- (1) Kotrab Enterprises Limited (Cyprus, 79,50%)
- (2) Milees Limited (Cyprus, 10,25%)
- (3) Biques Limited (Cyprus, 10,25%)

V období od 13. decembra 2017 do 31. decembra 2017 boli všetky prioritné akcie triedy A boli vo vlastníctve J&T Real Estate Investments Limited, spoločnosti zapísanej v obchodnom registri na Cypre.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

20. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI (pokračovanie)

So spriaznenými osobami boli vykonané tieto transakcie:

(i) Odmeny pre členov predstavenstva

Odmeny pre členov predstavenstva a iných členov vrcholového vedenia boli nasledovné

	2017	2016
	EUR	EUR
Odmeny pre členov predstavenstva	655	655

(ii) Nákladové úroky vyplatené spriazneným stranám

	2017	2016
	EUR	EUR
J&T Real Estate Private Equity B.V. (dcérska spoločnosť)	108 430	204 227

(iii) Úvery od spriaznených podnikov (pozn. 16)

	2017	2016
	EUR	EUR
J&T Real Estate Private Equity B.V. (dcérska spoločnosť)	3 300 816	2 655 202

(iv) Bežné účty akcionárov – debetné zostatky (pozn. 12)

	2017	2016
	EUR	EUR
Bežné účty akcionárov	2 000	2 000

Bežné účty akcionárov nie sú úročené a nemajú určený dátum splatnosti.

(v) Obstaranie investícií od spriaznených osôb

Detailné informácie o nadobudnutí investícií od spriaznených osôb sa uvádzajú v poznámkach 10 a 11.

21 FINANČNÉ NÁSTROJE – REÁLNA HODNOTA A RIADENIE RIZIKA

Faktory finančného rizika

V súvislosti s používaním finančných nástrojov je spoločnosť je vystavená nasledujúcim rizikám:

- Úverové riziko
- Riziko likvidity
- Riziko úrokovej sadzby

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

21 FINANČNÉ NÁSTROJE – REÁLNA HODNOTA A RIADENIE RIZIKA (pokračovanie)

Faktory finančného rizika (pokračovanie)

Predstavenstvo má celkovú zodpovednosť za zavedenie systému riadenia rizika v spoločnosti a dohľad na ním.

Zásady riadenia rizika spoločnosti sú zavedené s cieľom identifikovať a analyzovať riziká, ktorým spoločnosť čelí, nastaviť príslušné limity a kontroly rizika a monitorovať riziká a dodržiavanie limitov. Zásady a systémy riadenia rizika sa pravidelne revidujú, aby zohľadňovali zmeny v trhových podmienkach a v činnosti spoločnosti.

A. Riadenie finančného rizika

(i) Úverové riziko

Úverové riziko vzniká keď si protistrana neplní povinnosti a tým môže dôjsť k zníženiu sumy budúcich peňažných tokov prichádzajúcich do spoločnosti z finančného majetku, ktorý spoločnosť vlastní k dátumu účtovnej závierky. Spoločnosť nie je vystavená významnej koncentrácii úverového rizika. Spoločnosť má zavedené zásady na zabezpečenie toho, aby produkty a služby boli predávané zákazníkovi, s úverovaním ktorých má spoločnosť dobré skúsenosti, pričom spoločnosť priebežne sleduje vekovú štruktúru svojich pohľadávok.

(ii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, ktoré vzniká v prípade nehody v splatnosti aktív a pasív. Takáto nehoda potenciálne zvyšuje ziskovosť, ale môže tiež zvýšiť riziko strát. Spoločnosť má zavedené postupy zamerané na minimalizáciu takýchto strát, ako napríklad udržiavanie dostatočnej výšky peňažných prostriedkov a iných vysoko likvidných obežných aktív, a tiež zabezpečením dostupnosti úverových príslubov v primeranej výške.

Nasledujúce tabuľky uvádzajú údaje o zmluvnej splatnosti finančných záväzkov spoločnosti k dátumu účtovnej závierky. Tieto čiastky sa uvádzajú v hrubej výške, nediskontované, a zahŕňajú odhad úrokových platieb.

31. december 2017	Účtovné hodnoty EUR	Zmluvné peňažné toky EUR	Do 3 mesiacov EUR	3-12 mesiacov EUR	1-5 rokov EUR	Viac ako 5 rokov EUR
Nederivátové fin. záväzky						
Bankové úvery	2 866 560	2 997 781	-	2 997 781	-	-
Ostatné úvery	2 855 243	3 021 449	-	3 021 449	-	-
Záväzky z obch. styku a ostatné záväzky	531 264	531 264	-	531 264	-	-
Úvery od spriaznených spoločností	3 300 816	3 803 005	-	13 855	3 789 150	-
	9 553 883	10 353 499	-	6 564 349	3 789 150	-

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

21 FINANČNÉ NÁSTROJE – REÁLNA HODNOTA A RIADENIE RIZIKA (pokračovanie)

(ii) Riziko likvidity (pokračovanie)

31. december 2016	Účtovné hodnoty EUR	Zmluvné peňažné toky EUR	Do 3 mesiacov EUR	3-12 mesiacov EUR	1-5 rokov EUR	Viac ako 5 rokov EUR
Nederivátové fin. záväzky						
Záväzky z obch. styku a ostatné záväzky	10 547	10 547	-	10 547	-	-
Úvery od spriaznených spoločností	2 655 202	2 655 202	-	-	2 655 202	-
	<u>2 665 749</u>	<u>2 665 749</u>	<u>-</u>	<u>10 547</u>	<u>2 655 202</u>	<u>-</u>

(iii) Riziko úrokovej sadzby

Riziko úrokovej sadzby je riziko, že hodnota finančných nástrojov sa bude meniť v dôsledku zmien úrokových sadzieb na trhu. Pôžičky poskytnuté s variabilnými úrokovými sadzbami vystavujú spoločnosť riziku zmeny peňažných tokov pochádzajúcich z úrokových sadzieb. Pôžičky poskytnuté s fixnými úrokovými sadzbami vystavujú spoločnosť riziku zmien reálnej hodnoty úrokových sadzieb. Vedenie spoločnosti priebežne sleduje pohyby úrokových sadzieb a primerane reaguje.

Riadenie kapitálového rizika

Spoločnosť riadi svoj kapitál tak, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v nepretržitej činnosti, pričom zabezpečí zvyšovanie návratnosti pre akcionárov prostredníctvom zlepšenia pomeru dlhov a vlastného imania. Celková stratégia spoločnosti zostáva od minulého roka nezmenená.

22. UDALOSTI PO DÁTUME ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Dňa 23. januára 2018 spoločnosť uzatvorila s rôznymi tretími stranami zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov na obstaranie akcií v spoločnosti VSV consulting, a.s., zapísanej do obchodného registra v Slovenskej republike. Dňa 14. februára 2018 spoločnosť zaplatila predávajúcemu čiastku 1 000 000 EUR ako zábezpeku, ktorá sa rovnala 15% kúpnej ceny. Táto zábezpeka sa považuje za zabezpečenie úhrady kúpnej ceny.

Celý podiel v spoločnosti Epoque, s.r.o. bol založený na základe „Zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu“ uzatvorenej 21. februára 2018 medzi spoločnosťou ako záložcom a J&T Bankou, a.s. ako záložným veriteľom na maximálnu čiastku 4 800 000 EUR.

Celý podiel v spoločnosti Woal, s.r.o. bol založený na základe „Dodatku č.1 k Zmluve o zriadení záložného práva k obchodnému podielu z 19. mája 2014“ a „Dodatku č.1 k Zmluve o zriadení záložného práva k obchodnému podielu z 5. septembra 2016“ uzatvorených 8. januára 2018 medzi spoločnosťou ako záložcom a Tatra bankou, a.s. ako záložným veriteľom.

Dňa 8. mája 2018 bola v Slovenskej republike založená a zapísaná do obchodného registra nová dcérska spoločnosť JTRE Financing, s.r.o.

Nakoniec, 13. júna 2018 spoločnosť v plnej výške splatila úver od J&T Banky a.s. v čiastke 2 862 470,87 EUR so splatnosťou 20. decembra 2018.

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

22. UDALOSTI PO DÁTUME ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY *(pokračovanie)*

Po skončení účtovnej závierky sa nevyskytli žiadne iné významné udalosti, ktoré by mali vplyv na pochopenie tejto účtovnej závierky.

Príloha 4

**Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2016
vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS**

**J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
(PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)**

SPRÁVA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA
31. decembra 2016

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

SPRÁVA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA 31. decembra 2016

OBSAH	STRANA
Predstavenstvo a ostatní riadiaci pracovníci	1
Správa vedenia	2 - 3
Správa nezávislého audítora	4 - 6
Výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku	7
Výkaz finančnej pozície	8
Výkaz zmien vo vlastnom imaní	9
Prehľad peňažných tokov	10
Poznámky k účtovnej závierke	11 - 33

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

PREDSTAVENSTVO A OSTATNÍ RIADIACI PRACOVNÍCI

Predstavenstvo: Jarmila Janosova (od 10. novembra 2017)
Julius Zubor (od 10. novembra 2017)
Eleftheria Kyriakou (od 27. júla 2009 do 10. novembra 2017)

Prokurista spoločnosti: D.H. Nominees Ltd (od 10. novembra 2017)
PA.TY. Secretarial Limited (do 10. novembra 2017)

Nezávislý audítor: KPSA
AUTORIZOVANÍ ÚČTOVNÍ ZNALCI
15 Themistokli Dervi Street
1. poschodie, P.O. Box 27040
1641 Nikózia
Cyprus

Sídlo spoločnosti: Klimentos, 41-43
KLIMENTOS TOWER, 1. posch., byt/kancelária 12
1061 Nikózia
Cyprus

Banka: J&T Banka, a.s.

Identifikačné číslo: HE217553

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

SPRÁVA VEDENIA

Predstavenstvo predkladá svoju správu a auditovanú účtovnú závierku spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2016.

Hlavné činnosti a povaha činností spoločnosti

Hlavnými činnosťami spoločnosti, ktoré sa od posledného roka nezmenili, sú držba investícií a poskytovanie financovania.

Zmena názvu spoločnosti

Dňa 22. decembra 2008 spoločnosť zmenila svoj názov z J&T Securities Management Ltd na J&T Real Estate CR Limited a 20. marca 2009 znovu zmenila svoj názov na J&T Real Estate Limited.

Dňa 16. novembra 2017 spoločnosť znovu zmenila svoj názov z J&T Real Estate Limited na J&T Real Estate Holding Limited.

Posúdenie aktuálnej situácie, budúceho vývoja a výsledkov podnikateľskej činnosti spoločnosti

Doterajší vývoj spoločnosti, jej finančné výsledky a finančná situácia, ako je prezentovaná v účtovnej závierke, sa nepovažujú za uspokojivé, a predstavenstvo sa snaží o zníženie strát spoločnosti.

Hlavné riziká a neistoty

Hlavné riziká a neistoty, ktorým spoločnosť čelí, sa uvádzajú v poznámkach 3 a 4 účtovnej závierky.

Výsledky

Výsledky spoločnosti za bežný rok sa uvádzajú na strane 7. Čistá strata za daný rok sa prenáša do nasledujúceho obdobia.

Dividendy

Spoločnosť nemá k 31. decembru 2016 žiadne zisky na rozdelenie, preto predstavenstvo nemôže navrhnúť výplatu dividend.

Základné imanie

Schválený kapitál

K 1. decembru 2016 bolo schválené základné imanie spoločnosti navýšené na 12 000 EUR.

Vydaný kapitál

Pri vzniku spoločnosti 31. decembra 2007 spoločnosť vydala signatárom spoločenskej zmluvy 2000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 1 EUR za akciu.

K 1. decembru 2016 sa spoločnosť rozhodla o zvýšení počtu vydaných akcií na 12 000 akcií. Dodatočne vydaných 10 000 akcií sú prioritné akcie triedy A, každá s nominálnou hodnotou 1 EUR.

Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným ážiom 139 151 037,62 EUR.

Predstavenstvo

Členovia predstavenstva spoločnosti k 31. decembru 2016 a k dátumu tejto správy sa uvádzajú na strane 1. Pani Eleftheria Kyriakou, ktorá bola menovaná za riaditeľku dňa 27. júla 2009, odstúpila z funkcie 10. novembra 2017 a od toho istého dátumu boli na jej miesto menovaní pani Jarmila Janosova a pán Julius Zubor.

V súlade so spoločenskou zmluvou spoločnosti všetci riaditelia, ktorí sú v súčasnosti členmi predstavenstva, pokračujú vo výkone svojej funkcie.

Nedošlo k významným zmenám v pridelených kompetenciách a v odmeňovaní členov predstavenstva.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

SPRÁVA VEDENIA

Nezávislý audítor

Nezávislý audítor, KPSA, vyjadril ochotu pokračovať vo svojom poverení, pričom riadnemu valnému zhromaždeniu bude predložený návrh uznesenia, ktorým sa predstavenstvo oprávňuje na stanovenie odmeny pre audítora.

Z príkazu predstavenstva

(nečitateľný podpis)

(pečiatka) D.H. NOMINEES LTD

D.H. Nominees Ltd

Prokurista (*Secretary*)

Nikózia, 15. mája 2018

KPSA

P.O.Box 27040

1641 Nicosia

Cyprus

15 Themistokii Dervi street, 1st floor

1066 Nicosia

Cyprus

Telephone: +357 22 445500

Telefax: +357 22 672000

Internet: www.kpsa.com.cy

Independent Auditor's Report

To the Members of J&T Real Estate Holding Limited (former J&T Real Estate Limited)

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of parent company J&T Real Estate Holding Limited (former J&T Real Estate Limited) (the "Company"), which are presented in pages 7 to 33 and comprise the statement of financial position as at 31 December 2016, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2016, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Cyprus, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Directors for the financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of J&T Real Estate Holding Limited (former J&T Real Estate Limited)

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The Board of Directors is responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal Requirements

Pursuant to the additional requirements of the Auditors Law of 2017, we report the following:

- In our opinion, the management report, has been prepared in accordance with the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the financial statements.

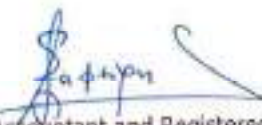
Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of J&T Real Estate Holding Limited (former J&T Real Estate Limited)

- In our opinion, and in the light of the knowledge and understanding of the Company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.

Other Matter

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 69 of the Auditors Law of 2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.



Stelios Saphiris
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of
KPSA
CHARTERED ACCOUNTANTS

Nicosia, 15 May 2018

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited (predtým J&T Real Estate Limited)

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Vykonalí sme audit účtovnej závierky materskej spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited (predtým J&T Real Estate Limited) (ďalej len „spoločnosť“), ktorá je uvedená na stranách 7 až 33 a zahŕňa výkaz finančnej pozície k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku, výkaz zmien vo vlastnom imaní a prehľad peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii spoločnosti k 31. decembru 2016 a výsledkoch jej hospodárenia a o jej peňažných tokoch za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a v súlade s požiadavkami § 113 cyperského zákona o spoločnostiach.

Základ pre vyslovenie názoru

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi (IAS). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v tejto správe v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od spoločnosti sme nezávislí v súlade s Medzinárodným etickým kódexom audítora vydaným Medzinárodnou radou pre etické štandardy pre audítarov (Kódex IESBA), spoločne s etickými požiadavkami, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Cyperskej republike, a splnili sme aj ostatné povinnosti, ktoré nám vyplývajú z týchto požiadaviek a Kódexu IESBA. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Ostatné informácie

Zodpovednosť za ostatné informácie nesie predstavenstvo. Ostatné informácie predstavujú informácie uvedené v správe vedenia, ale nezahŕňajú účtovnú závierku a správu audítora o účtovnej závierke.

Náš názor na účtovnú závierku nezahŕňa ostatné informácie a k týmto informáciám nevyslovujeme žiadny záver v akejkoľvek forme.

Nezistili sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe. Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie a pritom posúdiť, či neexistujú významné nezrovnalosti medzi týmito informáciami a účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami z auditu, alebo či sa tieto informácie inak nejavia ako významne nesprávne. Ak na základe nami vykonaných prác dospejeme k názoru, že existujú významné nesprávnosti v týchto informáciách, vyžaduje sa od nás, aby sme túto skutočnosť uviedli v správe. V tejto súvislosti sme nezistili žiadne nedostatky.

Zodpovednosť predstavenstva za účtovnú závierku

Predstavenstvo zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky, ktorá bude pravdivým a verným zobrazením skutočnosti v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a v súlade s požiadavkami § 113 cyperského zákona o spoločnostiach, a za interné kontroly, ktoré predstavenstvo považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

(logo)

KPSA

Chartered Accountants

Správa nezávislého audítora (pokračovanie)

Spoločníkom spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited (predtým J&T Real Estate Limited)

Pri zostavovaní účtovnej závierky predstavenstvo zodpovedá za zhodnotenie schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by predstavenstvo malo v úmysle pristúpiť k likvidácii spoločnosti alebo ukončiť jej činnosť, alebo by neexistovala iná reálna možnosť než tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachováme profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie informácií, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených predstavenstvom.
- Predkladáme záver o tom, či predstavenstvo vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na príslušné informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť stratí schopnosť pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka pravdivo a verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

S predstavenstvom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Podľa ďalších požiadaviek zákona o audítoroch z roku 2017 uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru správa vedenia bola vypracovaná v súlade s požiadavkami § 113 cyperského zákona o spoločnostiach a uvedené informácie sa zhodujú s účtovnou závierkou.

(logo)

KPSA

Chartered Accountants

Správa nezávislého audítora (pokračovanie)

Spoločníkom spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited (predtým J&T Real Estate Limited)

- Podľa nášho názoru a z hľadiska našich poznatkov a toho ako sme v priebehu auditu porozumeli fungovanie spoločnosti a jej prostredia, sme v správe vedenia nezistili žiadne významné nesprávnosti.

Ostatné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola vyhotovená výlučne pre spoločníkov spoločnosti, ako orgánu podľa odseku 69 zákona o audítoroch z roku 2017, a na žiadny iný účel. Pri vyslovovaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za akýkoľvek iný účel ani zodpovednosť voči ktorejkoľvek inej osobe, ktorej môže byť táto správa predložená.

Stellios Saphiris *(nečitateľný podpis)*

Autorizovaný účtovný znalec a registrovaný audítor

za a v mene

KPSA

CHARTERED ACCOUNTANTS

Nikózia, 15. mája 2018

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT A OSTATNÉHO SÚHRNNÉHO ZISKU

31. decembra 2016

	Pozn.	2016 EUR	2015 EUR
Tržby		-	-
Ostatné prevádzkové výnosy	5	2 502 000	1 890 000
Administratívne náklady		(18 576)	(15 307)
Ostatné náklady	6	(357)	(309)
Zisk z hospodárskej činnosti	7	2 483 067	1 874 384
Finančné náklady	8	(6 594 804)	(7 165 979)
(Strata) pred zdanením		(4 111 737)	(5 291 595)
Daň	9	-	-
Čistá strata za rok		(4 111 737)	(5 291 595)
Ostatný súhrnný zisk		-	-
Celková súhrnná (strata) za rok		(4 111 737)	(5 291 595)

Poznámky na stranách 11 až 33 predstavujú neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE

31. decembra 2016

AKTÍVA	Pozn.	2016 EUR	2015 EUR
Dlhodobý majetok			
Investície do dcérskych spoločností	10	72 517 000	70 015 000
		<u>72 517 000</u>	<u>70 015 000</u>
Obežné aktíva			
Pohľadávky	11	2 000	2 239
Peňažné prostriedky v pokladni a na bankových účtoch	12	8 001	8 001
		<u>10 001</u>	<u>10 240</u>
Aktíva celkom		<u>72 527 001</u>	<u>70 025 240</u>
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Vlastné imanie			
Základné imanie	13	2 000	2 000
Emisné ážio		139 151 038	-
Neumoritelné prioritné akcie	14	10 000	-
Neuhradené straty z minulých rokov		(69 314 401)	(65 202 664)
Vlastné imanie celkom		<u>69 848 637</u>	<u>(65 200 664)</u>
Dlhodobé záväzky			
Pôžičky	15	2 655 202	2 440 647
		<u>2 655 202</u>	<u>2 440 647</u>
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z obch. styku a iné záväzky	16	23 144	108 035 688
Pôžičky	15	-	24 749 551
Krátkodobé daňové záväzky	17	18	18
		<u>23 162</u>	<u>132 785 257</u>
Záväzky celkom		<u>2 678 364</u>	<u>135 225 904</u>
Vlastné imanie a záväzky celkom		<u>72 527 001</u>	<u>70 025 240</u>

Dňa 15. mája predstavenstvo J&T Real Estate Holding Limited (predtým J&T Real Estate Limited) schválilo vydanie tejto účtovnej závierky.

(nečitateľný podpis)

Jarmila Janosova
Riaditeľ

(nečitateľný podpis)

Julius Zubor
Riaditeľ

Poznámky na stranách 11 až 33 predstavujú neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ 31. decembra 2016

	Pozn.	Základné imanie EUR	Neumoriteľné prioritné akcie EUR	Emisné ážio EUR	Neuhradené straty EUR	Celkom EUR
Stav k 1. januáru 2015		2 000	-	-	(59 911 069)	(59 909 069)
Súhrnný zisk						
Čistá strata za rok		-	-	-	(5 291 595)	(5 291 595)
Stav k 31. decembru 2015/ 1. januáru 2016		2 000	-	-	(65 202 664)	(65 200 664)
Súhrnný zisk						
Čistá strata za rok		-	-	-	(4 111 737)	(4 111 737)
Celkový súhrnný zisk za rok		-	-	-	(4 111 737)	(4 111 737)
Transakcie s vlastníkmi						
Emisia akciového kapitálu	13,14	-	10 000	-	-	10 000
Emisné ážio		-	-	139 151 038	-	139 151 038
Transakcie s vlastníkmi celkom		-	10 000	139 151 038	-	139 161 038
Stav k 31. decembru 2016		2 000	10 000	139 151 038	(69 314 401)	69 848 637

Emisné ážio je nedeliteľné.

O spoločnostiach, ktoré nerozdelia 70% svojho zisku po zdanení, ako sa definuje v príslušnom daňovom zákone, do dvoch rokov od konca príslušného daňového roka, sa bude predpokladať, že vyplatili 70% týchto ziskov vo forme dividend. Z takýchto predpokladaných dividend sa bude účtovať zvláštny príspevok na obranu vo výške 17% za predpokladu, že koneční akcionári sú daňovými rezidentmi Cyperskej republiky a zároveň majú bydlisko v Cyperskej republike. Čiastka predpokladaného rozdelenia sa v každom prípade znižuje o akékoľvek skutočne vyplatené dividendy zo zisku príslušného roka. Tento zvláštny príspevok na obranu platí spoločnosť na účet akcionárov.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH
31. decembra 2016

	Pozn.	2016 EUR	2015 EUR
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI			
(Strata) pred zdanením		(4 111 737)	(5 291 595)
Úpravy o:			
Zúčtovanie znehodnotenia -investície do dcérskych spoločností	10	(2 502 000)	(1 890 000)
Nákladové úroky	8	6 594 804	7 165 979
		(18 933)	(15 616)
Zmeny pracovného kapitálu:			
Zníženie stavu pohľadávok		239	-
Zníženie záväzkov z obch. styku a ostatných záväzkov		(139 152 675)	(1 262)
Započítanie splatných úverov voči vydaným prioritným akciám		26 130 187	-
Započítanie zmienek voči vydaným prioritným akciám		89 854 245	-
Započítanie záv. z obch. styku voči vydaným prioritným akciám		23 176 606	-
Peňažné prostriedky použité na prevádzkovú činnosť		(10 331)	(16 878)
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI			
		-	-
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI			
Výnosy z pôžičiek		10 331	16 878
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		10 331	16 878
Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov			
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		8 001	8 001
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	12	8 001	8 001

Poznámky na stranách 11 až 33 predstavujú neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

1. Vznik spoločnosti a hlavné činnosti

Krajina, kde je spoločnosť zapísaná do obchodného registra

Spoločnosť J&T Real Estate Holding Limited (predtým J&T Real Estate Limited) („spoločnosť“) bola zapísaná do obchodného registra na Cypre 31. decembra 2007 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným podľa ustanovení §113 cyperského zákona o spoločnostiach. Sídlo spoločnosti je na adrese Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1. posch., byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Zmena názvu spoločnosti

Dňa 22. decembra 2008 spoločnosť zmenila svoj názov z J&T Securities Management Ltd. na J&T Real estate CR Limited a 20. marca 2009 znovu zmenila svoj názov na J&T Real Estate Limited.

Dňa 16. novembra 2017 spoločnosť znovu zmenila svoj názov z J&T Real Estate Limited na J&T Real Estate Holding Limited.

Hlavný predmet činnosti

Hlavnými činnosťami spoločnosti, ktoré sa od minulého roka nezmenili, sú držba investícií a poskytovanie financovania.

2. Významné účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady, ktoré boli použité pri zostavení tejto účtovnej závierky, sa uvádzajú nižšie. Tieto zásady sa konzistentne uplatňovali na všetky roky prezentované v tejto účtovnej závierke, pokiaľ sa neuvádza inak.

Predpoklad nepretržitej činnosti

Spoločnosť za rok končiaci sa 31. decembra 2016 vykázala stratu vo výške 4 111 737 EUR a k uvedenému dátumu krátkodobé záväzky spoločnosti prevýšili jej obežné aktíva o 13 161 EUR. Tento stan naznačuje existenciu závažnej neistoty, ktorá môže vyústiť do významných pochybností o schopnosti spoločnosti pokračovať v nepretržitej činnosti.

Avšak 1. decembra 2016 spoločnosť uzatvorila dohody o upísaní akcií so spoločnosťami Kotrab Enterprises Limited („Kotrab“ alebo „Nový prioritný akcionár“), Milees Limited („Milees“ alebo „Nový prioritný akcionár“) a Biques Limited („Biques“ alebo „Nový prioritný akcionár“), podľa ktorých sa spoločnosť na základe osobitného akcionárskeho uznesenia podpísaného k uvedenému dátumu rozhodla zvýšiť schválené základné imanie spoločnosti z 2 000 akcií v nominálnej hodnote 1 EUR za akciu na 12 000 akcií, z toho 2 000 kmeňových akcií, každá v hodnote 1 EUR za akciu a 10 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za akciu.

Dohodnutá upisovacia cena je 110 639 190,30 EUR (7 950 prioritných akcií) pre Kotrab, 14 260 923,66 EUR (1 025 prioritných akcií) pre Milees a 14 260 923,66 EUR (1 025 prioritných akcií) pre Biques. Celková upisovacia cena predstavuje 139 161 037,62 EUR.

Spoločnosť je teda schopná pokračovať v nepretržitej činnosti

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Základ pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a v súlade s požiadavkami § 113 cyperského zákona o spoločnostiach.

Podľa § 113 cyperského zákona o spoločnostiach sa od spoločnosti nevyžaduje, aby zostavovala konsolidovanú účtovnú závierku, pretože spoločnosť a jej dcérske spoločnosti predstavujú skupinu strednej veľkosti, ako sa definuje podľa uvedeného zákona a spoločnosť nemá v úmysle za rok končiaci sa 31. decembra 2016 konsolidovanú účtovnú závierku.

Európska únia konštatovala, že keďže jej štvrtá smernica vyžaduje od materských spoločností, aby zostavili individuálnu účtovnú závierku, a keďže § 113 cyperského zákona o spoločnostiach vyžaduje zostavenie takejto účtovnej závierky v súlade s IFRS v znení prijatom Európskou úniou, ustanovenia Medzinárodného štandardu finančného výkazníctva č. 10 „Konsolidovaná účtovná závierka“, ktoré vyžadujú zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky podľa IFRS, sa nebudú uplatňovať.

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe historických obstarávacích cien.

Prijatie nových a revidovaných IFRS

Počas bežného roka spoločnosť prijala všetky nové a revidované Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva (IFRS), ktoré sa vzťahujú na jej činnosť a sú platné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016. Prijatie týchto štandardov nemalo významný vplyv na účtovné zásady spoločnosti.

Medzinárodná rada pre účtovné štandardy vydala štandardy a interpretácie, ktoré k dátumu schválenia tejto účtovnej závierky ešte nenadobudli účinnosť. Európska únia niektoré z nich prijala a niektoré zatiaľ nie. Predstavenstvo očakáva, že prijatie týchto účtovných štandardov v budúcich obdobiach nebude mať významný vplyv na účtovnú závierku spoločnosti.

Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú subjekty, nad ktorými má spoločnosť kontrolu. Kontrola existuje vtedy, keď je spoločnosť vystavená rizikám, alebo má práva v súvislosti s variabilnými výnosmi zo svojej účasti v týchto subjektoch a má schopnosť ovplyvniť tieto výnosy prostredníctvom svojich právomocí vo vzťahu k subjektu, do ktorého investovala.

Investície do dcérskych spoločností sa uvádzajú v obstarávacej cene zníženej o opravnú položku na znehodnotenie, ktorá sa vykazuje v nákladoch v období, v ktorom bolo zníženie hodnoty zistené,

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Vykazovanie výnosov

Výnosy spoločnosti sa vykazujú nasledovne:

- **Výnosy z investícií do cenných papierov**

Dividendy z investícií do cenných papierov sa vykazujú keď vznikne nárok na vyplatenie príslušnej čiastky. Zrážková daň sa prevádza do hospodárskeho výsledku. Úroky z investícií do cenných papierov sa vykazujú v časovom rozlíšení.

Zisky a straty z predaja investícií do cenných papierov predstavujú rozdiel medzi čistými výnosmi a účtovnou hodnotou predaných investícií a prevádzajú sa do hospodárskeho výsledku.

Rozdiel medzi reálnou hodnotou investícií vykazovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát k 31. decembru 2016 a strednou trhovou cenou predstavuje nerealizované zisky a straty a vyказuje sa cez výkaz ziskov a strát v období, v ktorom vznikol. Nerealizované zisky a straty vyplývajúce zo zmien v reálnej hodnote finančných aktív určených na predaj sa vykazujú vo vlastnom imaní. Pri predaji alebo znížení hodnoty finančných aktív určených na predaj sa kumulované úpravy reálnej hodnoty vykážu vo výkaze ziskov a strát ako zisky alebo straty z reálnej hodnoty investícií, pričom sa zohľadňujú akékoľvek čiastky účtované na ťarchu alebo v prospech ziskov alebo strát v predchádzajúcich obdobiach.

- **Výnosy z dividend**

Výnosy z dividend sa vykazujú keď vznikne nárok na vyplatenie príslušnej čiastky.

Finančné náklady

Nákladové úroky a iné náklady na úvery a pôžičky sa účtujú cez výkaz ziskov a strát pri ich vzniku.

Dane

Splatné daňové záväzky a daňové pohľadávky sa oceňujú v hodnote, ktorej zaplataenie daňovým úradom alebo získanie od daňových úradov sa očakáva, s uplatnením daňových sadzieb a zákonov, ktoré boli k dátumu účtovnej závierky platné alebo v podstate platné.

Dividendy

Vyplatenie dividend akcionárom spoločnosti sa vyказuje v účtovnej závierke spoločnosti v roku, v ktorom boli schválené akcionármi spoločnosti.

Finančné nástroje

Finančný majetok a finančné záväzky sa vyказujú vo výkaze finančnej pozície spoločnosti keď sa spoločnosť stane účastníkom zmluvných ustanovení daného nástroja.

Peniaze a peňažné ekvivalenty

Na účely prehľadu peňažných tokov peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú peniaze na účtoch v banke.

Pôžičky

Pri pôžičkách sa najprv zaúčtujú prijaté výnosy, po odpočte vzniknutých transakčných nákladov. Pôžičky sa potom vyказujú v amortizovanej obstarávacej cene. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (po odpočte transakčných nákladov) a odkupnou hodnotou sa vyказuje cez výkaz ziskov a strát počas obdobia existencie pôžičky s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

3. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Finančné nástroje (pokračovanie)

Deriváty

Úvodné ocenenie derivátov je v reálnej hodnote a akékoľvek s nimi priamo súvisiace transakčné náklady sa vykazujú cez výkaz ziskov a strát pri ich vzniku. Následne po úvodnom ocenení sa deriváty oceňujú reálnou hodnotou a akékoľvek zmeny reálnej hodnoty sa celkovo vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Reálna hodnota sa vypočítava na základe súčasnej hodnoty, analýzy diskontovaných peňažných tokov alebo metód oceňovania opcií. Deriváty sa vykazujú ako aktíva keď je ich reálna hodnota kladná a ako pasíva keď je ich reálna hodnota záporná.

Ukončenie vykazovania finančného majetku a záväzkov

Finančný majetok

Vykazovanie finančného majetku (alebo, podľa okolností, časť finančného aktíva alebo časť skupiny podobných finančných aktív) sa skončí keď:

- zanikne nárok na prijímanie peňažných tokov z daného majetku;
- spoločnosti zostane právo na prijímanie peňažných tokov z daného majetku, ale na druhej strane prijala záväzok vyplatiť tieto peniaze v plnej výške, bez zbytočného odkladu, tretej strane na základe dohody o prevode platieb (*pass through arrangement*);
- alebo ak spoločnosť previedla svoje nároky na prijímanie peňažných tokov z daného majetku a buď (a) previedla v podstate všetky riziká a odmeny plynúce z daného majetku, alebo (b) ani nepreviedla, ani si neponechala v podstate všetky riziká a odmeny plynúce z daného majetku, ale previedla na iný subjekt kontrolu nad daným majetkom.

Finančné záväzky

Vykazovanie finančného záväzku sa skončí keď sa splní povinnosť vyplývajúca z daného záväzku, alebo je zrušená alebo uplynie jej platnosť.

Keď sa existujúci finančný záväzok nahradí iným od toho istého veriteľa za podstatne zmenených podmienok, alebo ak sa podmienky existujúceho záväzku podstatne menia, potom takéto nahradenie alebo zmena sa rieši skončením vykazovania pôvodného záväzku a vykázaním nového záväzku, pričom rozdiel v príslušnej účtovnej hodnote sa vyazuje cez výkaz ziskov a strát.

Vzájomné započítanie finančných nástrojov

Finančný majetok a finančné záväzky sa vzájomne započítavajú a čistá hodnota sa vyazuje vo výkaze finančnej pozície len vtedy ak existuje aktuálne vymožiteľný zákonom daný nárok na vzájomné započítanie vykázaných čiastok a ak existuje úmysel vysporiadať sa v čistej výslednej hodnote, alebo zároveň realizovať aktívum a vyrovať pasívum. Vo všeobecnosti nejde o rámcovú dohodu o vzájomnom započítaní pohľadávok a príslušné aktíva a pasíva sa vo výkaze finančnej pozície prezentujú v brutto hodnote.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)

Zložené finančné nástroje

Zložené finančné nástroje, ktoré vydala spoločnosť zahŕňajú prevoditeľné poukážky v euro, ktoré možno previesť na kmeňové akcie v prípade, že sa ich držiteľ tak rozhodne, pričom počet akcií, ktoré sa majú vydať je pevne stanovený a nemení sa so zmenou reálnej hodnoty.

Úvodné ocenenie záväzkovej zložky zložených finančných nástrojov je v reálnej hodnote podobného záväzku, s ktorým sa nespája možnosť konverzie na vlastné imanie. Kapitálová zložka sa pri úvodnom vykázaní oceňuje rozdielom medzi reálnou hodnotou zloženého finančného nástroja ako celku a reálnou hodnotou záväzkovej zložky. Akékoľvek priamo súvisiace transakčné náklady sa priraďujú k záväzkovej a kapitálovej zložke v pomere ich vstupnej účtovnej hodnoty.

Následne po úvodnom ocenení sa záväzková zložka zloženého finančného nástroja ocení amortizovanými nákladmi s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Kapitálová zložka zloženého finančného nástroja sa nepreceňuje.

Úroky súvisiace s daným finančným záväzkom sa vykazujú cez výkaz ziskov a strát. Pri prevedení sa finančný záväzok reklasifikuje.

Základné imanie

Kmeňové a prioritné akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie. Rozdiel medzi reálnou hodnotou protiplnenia, ktoré spoločnosť dostane, a nominálnou hodnotou vydaného akciového kapitálu sa vykazuje na účte emisného ážia.

Prioritné akcie

Prioritný akciový kapitál sa klasifikuje ako vlastné imanie, pokiaľ nie je možnosť spätného odkúpenia, alebo ak je možnosť spätného odkúpenia len na základe rozhodnutia spoločnosti, pričom akékoľvek dividendy sa vyplácajú na základe uváženia spoločnosti. Dividendy z týchto akcií sa vykazujú ako rozdelenie zisku v rámci vlastného imania na základe schválenia akcionármi spoločnosti.

Prioritný akciový kapitál sa klasifikuje ako finančný záväzok, ak je možnosť spätného odkúpenia ku konkrétnemu dátumu alebo na základe rozhodnutia akcionárov, alebo ak vyplatenie dividend nezávisí na voľnom uvážení. Dividendy z týchto akcií sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako nákladové úroky pri ich vzniku.

Rezervy

Rezervy sa vykazujú, keď spoločnosť má aktuálnu zákonnú alebo mimozmluvnú povinnosť v dôsledku minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že na vyrovnanie tejto povinnosti sa bude vyžadovať vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť výšku tejto čiastky. Pokiaľ spoločnosť očakáva, že čiastka, na ktorú bola vytvorená rezerva, jej bude nahradená, napríklad na základe poistnej zmluvy, potom sa táto náhrada vykazuje ako samostatné aktívum, ale len vtedy ak získanie tejto náhrady je prakticky isté.

Dlhodobé záväzky

Dlhodobé záväzky predstavujú čiastky, ktoré nadobudnú splatnosť o viac ako dvanásť mesiacov od dátumu účtovnej závierky.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

3. Riadenie finančného rizika

Faktory finančného rizika

Spoločnosť je vystavená riziku úrokovej sadzby, úverovému riziku, riziku likvidity a riadeniu kapitálového rizika, ktoré vyplýva z finančných nástrojov, ktoré má v držbe. Zásady riadenia rizika, ktoré spoločnosť uplatňuje pri riadení týchto rizík, sa uvádzajú nižšie:

3.1 Riziko úrokovej sadzby

Riziko úrokovej sadzby je riziko, že hodnota finančných nástrojov sa bude meniť v dôsledku zmien úrokových sadzieb na trhu. Zisk spoločnosti a peňažné toky z prevádzkovej činnosti sú podstatnou mierou závislé od zmien úrokových sadzieb, keďže spoločnosť nemá žiadne významné úročené aktíva. Spoločnosť je vystavená riziku úrokových sadzieb v súvislosti s jej dlhodobými pôžičkami. Pôžičky poskytnuté s variabilnými úrokovými sadzbami vystavujú spoločnosť riziku zmeny peňažných tokov pochádzajúcich z úrokových sadzieb. Pôžičky poskytnuté s fixnými úrokovými sadzbami vystavujú spoločnosť riziku zmien reálnej hodnoty úrokových sadzieb. Vedenie spoločnosti priebežne sleduje pohyby úrokových sadzieb a primerane reaguje.

3.2 Úverové riziko

Úverové riziko vzniká keď si protistrana neplní povinnosti a tým môže dôjsť k zníženiu sumy budúcich peňažných tokov prichádzajúcich do spoločnosti z finančného majetku, ktorý spoločnosť vlastní k dátumu účtovnej závierky. Spoločnosť nie je vystavená významnej koncentrácii úverového rizika. Spoločnosť má zavedené zásady na zabezpečenie toho, aby produkty a služby boli predávané zákazníkom, s úverovaním ktorých má spoločnosť dobré skúsenosti, pričom spoločnosť priebežne sleduje vekovú štruktúru svojich pohľadávok.

3.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, ktoré vzniká v prípade nehody v splatnosti aktív a pasív. Takáto nehoda potenciálne zvyšuje ziskovosť, ale môže tiež zvýšiť riziko strát. Spoločnosť má zavedené postupy zamerané na minimalizáciu takýchto strát, ako napríklad udržiavanie dostatočnej výšky peňažných prostriedkov a iných vysoko likvidných obežných aktív, a tiež zabezpečením dostupnosti úverových príslubov v priranej výške.

Nasledujúce tabuľky uvádzajú podrobné údaje o zostávajúcej zmluvnej splatnosti finančných záväzkov spoločnosti. Tieto tabuľky boli zostavené na základe nediskontovaných peňažných tokov z finančných záväzkov na základe najskoršieho dátumu, ku ktorému sa od spoločnosti bude vyžadovať zaplatenie záväzku. V tabuľke sa uvádza tak úhrada úrokov, ako aj úhrada istiny.

31. december 2016	Účtovné hodnoty EUR	Zmluvné peňažné toky EUR	3 mesiace alebo menej	3-12 mesiacov EUR	1-2 roky EUR	2-5 rokov EUR	Viac ako 5 rokov EUR
Závazky z obch. styku a ostatné záväzky	10 547	10 547	-	10 547	-	-	-
Úvery od spriaznených spoločností	2 655 202	2 655 202	-	-	2 655 202	-	-
	2 655 749	2 655 749	-	10 547	2 655 202	-	-

31. december 2015	Účtovné hodnoty EUR	Zmluvné peňažné toky EUR	3 mesiace alebo menej	3-12 mesiacov EUR	1-2 roky EUR	2-5 rokov EUR	Viac ako 5 rokov EUR
Ostatné úvery	24 749 551	24 749 551	-	24 749 551	-	-	-
Závazky z obch. styku a ostatné záväzky	23 179 894	23 179 894	-	23 179 894	-	-	-
Úvery od spriaznených spoločností	2 440 647	2 440 647	-	-	2 440 647	-	-
	50 370 092	50 370 092	-	47 929 445	2 440 647	-	-

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

3. Riadenie finančného rizika

3.4 Riadenie kapitálového rizika

Kapitál zahŕňa kmeňové akcie a emisné ážio, prevoditeľné prioritné akcie a úver of materskej spoločnosti.

Spoločnosť riadi svoj kapitál tak, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v nepretržitej činnosti, pričom zabezpečí maximálnu návratnosť pre akcionárov prostredníctvom optimalizácie dlhov a vlastného imania. Celková stratégia spoločnosti zostáva od minulého roka nezmenená.

4. Rozhodujúce účtovné odhady a úsudky

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov a od vedenia sa vyžaduje, aby pri uplatňovaní účtovných zásad spoločnosti použilo svoj úsudok. Takisto sa vyžaduje použitie predpokladov, ktoré majú vplyv na vykazované čiastky aktív a pasív a zverejnené údaje o podmienených aktívach a pasívach k dátumu účtovnej závierky a o vykázaných čiastkach výnosov a nákladov počas účtovného obdobia. Aj keď tieto odhady vychádzajú z najlepších poznatkov vedenia o aktuálnych udalostiach a činnostiach, skutočné výsledky sa nakoniec môžu od týchto odhadov líšiť.

Odhady a úsudky sa priebežne prehodnocujú a vychádzajú z doterajších skúseností a z iných faktorov, okrem iného aj z očakávaní budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností považujú za reálne.

Úsudky

Odhady a úsudky, s ktorými sa spája významné riziko, že bude potrebná významná úprava účtovných hodnôt aktív a pasív počas nasledujúceho finančného roka, sa uvádzajú nižšie:

- **Predpoklad nepretržitej činnosti**
Posúdenie, či je vhodné, že spoločnosť používa predpoklad nepretržitej činnosti sa uvádza v poznámke 2.
- **Daň z príjmov**
Významný úsudok sa vyžaduje pri určovaní výšky rezervy na dane. Existujú transakcie a výpočty, pri ktorých je počas bežného výkonu činnosti určenie konečnej výšky dane neisté. Spoločnosť vykazuje záväzky za očakávané nedostatky z daňovej kontroly na základe odhadu, či bude treba platiť dodatočné dane. Keď je výsledná splatná daň z týchto nedostatkov odlišná od čiastok, ktoré boli pôvodne zaúčtované, takéto rozdiely budú mať vplyv na rezervu na daň v príjmov a odloženú daň v období, v ktorom sa takéto určenie robí.
- **Zníženie hodnoty investícií v dcérskych spoločnostiach**
Spoločnosť pravidelne prehodnocuje návratnosť investícií v dcérskych spoločnostiach, vždy keď sa vyskytnú náznaky zníženia hodnoty. Náznaky zníženia hodnoty zahŕňajú napr. zníženie výnosov, ziskov alebo peňažných tokov alebo významné negatívne zmeny v ekonomickej alebo politickej stabilite konkrétnej krajiny, ktoré môžu naznačovať, že účtovná hodnota aktíva nie je návratná. Ak skutočnosti a okolnosti naznačujú, že mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty investícií do dcérskych spoločností, potom sa odhadované budúce diskontované peňažné toky spojené s týmito dcérskymi/pridruženými spoločnosťami porovnávajú s ich účtovnými hodnotami, aby sa určilo, či je potrebné zníženie ich reálnej hodnoty.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

5. Ostatné prevádzkové výnosy

	2016	2015
	EUR	EUR
Zúčtovanie znehodnotenia investícií do dcérskych spoločností	2 502 000	1 890 000
	<u>2 502 000</u>	<u>1 890 000</u>

6. Ostatné náklady

	2016	2015
	EUR	EUR
Provízie a poplatky pre sprostredkovateľov	357	309
	<u>357</u>	<u>309</u>

7. Prevádzkový zisk

	2016	2015
	EUR	EUR
Prevádzkový zisk sa vykazuje po zaúčtovaní týchto položiek		
Tantiémy	655	655
Odmena pre audítora za štatutárny audit účtovnej závierky	6 545	5 500
Odmena pre audítora – predchádzajúce roky	1 045	-
	<u>1 045</u>	<u>-</u>

8. Finančné náklady

	2016	2015
	EUR	EUR
Finančné náklady		
Nákladové úroky		
Úroky z úveru	1 584 860	1 707 384
Úroky zo zmeniek	5 009 944	5 458 595
	<u>6 594 804</u>	<u>7 165 979</u>

9. Dane

Daň z výsledkov činnosti spoločnosti pred zdanením sa odlišuje od teoretickej čiastky vypočítanej s použitím príslušnej daňovej sadzby takto:

	2016	2015
	EUR	EUR
(Strata) pred zdanením	<u>(4 111 737)</u>	<u>(5 291 595)</u>
Daň vypočítaná podľa príslušnej daňovej sadzby	(513 967)	(661 449)
Daňový vplyv nákladov neodpočítateľných na daňové účely	826 717	897 699
Daňový vplyv nedaňových rezerv a príjmov	<u>(312 750)</u>	<u>(236 250)</u>
Účtovaná daň	<u>-</u>	<u>-</u>

Daňová sadzba pre podniky je 12,5%.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

9. Dane (pokračovanie)

Za určitých podmienok sa na výnosové úroky môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 30%. V takomto prípade bude tento príspevok oslobodený od dane z príjmov právnických osôb. V niektorých prípadoch sa na dividendy prijaté zo zahraničia môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 17%.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

10. Investície v dcérskych spoločnostiach

	2016 EUR	2015 EUR
Stav k 1. januáru	70 015 000	68 125 000
Zúčtovanie zníženia hodnoty	2 502 000	1 890 000
Stav k 31. decembru	72 517 000	70 015 000

Podrobné informácie o dcérskych spoločnostiach sa uvádzajú nižšie:

Názov	Krajina zápisu do obch. registra	Hlavné činnosti	2016 držba v %	2015 držba v %	2016 EUR	2015 EUR
J&T Real Estate Management, a.s. (predtým J&T Real Estate Holding, a.s.)	Slovensko	Držba investícií	100	100	72 517 000	70 015 000
					72 517 000	70 015 000

Počas roka 2009 spoločnosť zvýšila svoj podiel v J&T Real Estate Holding, a.s. na 99,992%.

Dňa 21. októbra 2009 spoločnosť spolu s menšinovým vlastníkom dcérskej spoločnosti (J&T Real Estate CR Limited) podpísala akcionársku zmluvu, podľa ktorej sa spoločnosť v plnej výške upísala na všetky 1000 nové kmeňové akcie vydané dcérskou spoločnosťou v nominálnej hodnote 100 000 EUR za akciu, v celkovej sume 100 mil. EUR.

Táto zmluva bola uzatvorená v súlade s rozhodnutím mimoriadneho valného zhromaždenia dcérskej spoločnosti z 21. októbra 2009.

Dňa 31. októbra 2011 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila s J&T Real Estate CR Limited („prevodca“) zmluvu o kúpe cenných papierov na prevod 25 akcií v J&T Real Estate Holding a.s., s nominálnou hodnotou 332 EUR za akciu. Protihodnota za kúpu cenných papierov bola dohodnutá na 8 300 EUR.

Spoločnosť je teda držiteľom 100% vydaného akciového kapitálu J&T Real Estate Holding a.s., takto:
100 z celkového počtu 100 akcií s nominálnou hodnotou 332 EUR za akciu,
1000 z celkového počtu 1000 akcií s nominálnou hodnotou 1000 EUR za akciu.

K 31. decembru 2012 mala 1000 akcií v J&T Real Estate Holding a.s. v správe a úschove J&T Banka a.s.

Okrem toho 30. apríla 2013 mala J&T Banka a.s. v správe a úschove 100 akcií v J&T Real Estate Holding a.s. Teda všetky akcie (1100 ks) v J&T Real Estate Holding a.s. boli v správe a úschove J&T Banka a.s.

K 31. decembru 2013 čisté vlastné imanie skupiny podľa konsolidovanej účtovnej závierky nedosahovalo čiastku, ktorú dcérska spoločnosť vykázala v účtovníctve spoločnosti. Preto bola zaúčtovaná rezerva na zníženie hodnoty vo výške 26 470 300 EUR.

K 31. decembru 2014 čisté vlastné imanie skupiny podľa konsolidovanej účtovnej závierky nedosahovalo čiastku, ktorú dcérska spoločnosť vykázala v účtovníctve spoločnosti. Preto bola zaúčtovaná rezerva na zníženie hodnoty vo výške 7 944 000 EUR.

K 31. decembru 2015 a 2016 sa čisté vlastné imanie skupiny podľa konsolidovanej účtovnej závierky zvýšilo. Časť kumulovaného zníženia hodnoty vo výške 1 890 000 EUR a 2 502 000 EUR bola zúčtovaná v príslušných rokoch 2015 a 2016.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

10. Investície v dcérskych spoločnostiach (pokračovanie)

Od 2. decembra 2017 uvedená dcérska spoločnosť zmenila svoj názov na J&T Real Estate Management, a.s.

11. Pohľadávky

	2016	2015
	EUR	EUR
Bežné účty akcionárov – debetné zostatky (pozn. 18.4)	2 000	2 000
Ostatné pohľadávky	-	239
	2 000	2 239

Reálna hodnota pohľadávok splatných do jedného roka sa približne rovná ich účtovnej hodnote, ako sa uvádza vyššie. Úverové riziko, ktorému je spoločnosť vystavená, a straty zo zníženia hodnoty v súvislosti s pohľadávkami sa uvádzajú v poznámke 3 k účtovnej závierke.

12. Peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladni

Na účely prehľadu peňažných tokov peniaze a peňažné ekvivalenty obsahujú nasledovné:

	2016	2015
	EUR	EUR
Peniaze na bankových účtoch a v pokladni	8 001	8 001
	8 001	8 001

Úverové riziko, ktorému je spoločnosť vystavená, a straty zo zníženia hodnoty v súvislosti s peniazmi a peňažnými ekvivalentmi sa uvádzajú v poznámke 3 k účtovnej závierke.

13. Základné imanie

	2016	2016	2015	2015
	Počet akcií	EUR	Počet akcií	EUR
Schválené				
Kmeňové akcie, 1 EUR za akciu	2 000	2 000	2 000	2 000
Vydané a plne splatené				
Stav k 1. januáru	2 000	2 000	2 000	2 000
Stav k 31. decembru	2 000	2 000	2 000	2 000

Schválený kapitál

Dňa 1. decembra 2016 bol schválený akciový kapitál spoločnosti navýšený na 12 000 EUR.

Vydaný kapitál

Pri vzniku spoločnosti 31. decembra 2007 spoločnosť vydala signatárom spoločenskej zmluvy 2000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 1 EUR za akciu.

K 1. decembru 2016 sa spoločnosť rozhodla o navýšení počtu vydaných akcií na 12 000 akcií. Dodatočne vydaných 10 000 akcií sú prioritné akcie triedy A, každá s nominálnou hodnotou 1 EUR.

Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným ážiom 139 151 037,62 EUR.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

14. Prioritné akcie bez možnosti spätného odkúpenia

	2016 Počet akcií	2016 EUR	2015 Počet akcií	2015 EUR
Schválené				
Prioritné akcie bez možnosti spätného odkúpenia, 1 EUR za akciu	10 000	10 000	-	-
Vydané a plne splatené				
Emisia akcií	10 000	10 000	-	-
Stav k 31. decembru	10 000	10 000	-	-
Stav k 31. decembru		10 000		-

K 1. decembru 2016 sa spoločnosť rozhodla o navýšení počtu vydaných akcií na 12 000 akcií. Dodatočne vydaných 10 000 akcií sú prioritné akcie triedy A, každá s nominálnou hodnotou 1 EUR. Tieto akcie boli upísané s celkovým emisným áziom 139 151 037,62 EUR.

15. Pôžičky

	2016 EUR	2015 EUR
Stav k 1. januáru	27 190 198	25 465 936
Prírastky	10 331	16 878
Úrok za rok	1 584 860	1 707 384
Zápočet splatných úverov voči vydaným prioritným akciám	(26 130 187)	-
Stav k 31. decembru	2 655 202	27 190 198

	2016 EUR	2015 EUR
Krátkodobé pôžičky		
Ostatné úvery	-	24 749 551
	-	24 749 551

	2016	2015
Dlhodobé pôžičky		
Úvery od spriaznených spoločností (pozn. 18.3)	2 655 202	2 440 647
	2 655 202	2 440 647
Celkom	2 655 202	27 190 198

Splatnosť dlhodobých pôžičiek:

	2016 EUR	2015 EUR
Do jedného roka	-	24 749 551
Od jedného do päť rokov	2 655 202	2 440 647
	2 655 202	27 190 198

Vážený priemer efektívnych úrokových sadzieb k dátumu uzávierky bol takýto:

	2016	2015
Ostatné úvery	-	7%
Úvery od spriaznených spoločností	5,10% 10%	5,10% 10%

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

15. Pôžičky (pokračovanie)

(A) Ostatné úvery sa týkajú nasledujúceho:

(1) Dňa 1. novembra 2013 bola podpísaná zmluva o novácii medzi spoločnosťou („dlžník“) a J&T Partners I L.P. v mene Biques Limited („veriteľ“) podľa ktorej sa zmluvné strany dohodli, že vlastnú zmenku prevedenú zmluvou o kúpe cenných papierov podpísanou 01. novembra 2012 nahradia úverom. Celková suma úveru je 10 744 804,47 EUR, z čoho istina predstavuje čiastku 10 041 873,34 EUR a vzniknutý úrok je vo výške 702 931,13 EUR; uvedený úver je úročený sadzbou 7% ročne a je splatný do 31. decembra 2016.

(2) Dňa 1. novembra 2013 bola podpísaná zmluva o novácii medzi spoločnosťou („dlžník“) a J&T Partners II L.P. v mene Milees Limited („veriteľ“) podľa ktorej sa zmluvné strany dohodli, že vlastnú zmenku prevedenú zmluvou o kúpe cenných papierov podpísanou 01. novembra 2012 nahradia úverom. Celková suma úveru je 10 744 804,47 EUR, z čoho istina predstavuje čiastku 10 041 873,34 EUR a vzniknutý úrok je vo výške 702 931,13 EUR; uvedený úver je úročený sadzbou 7% ročne a je splatný do 31. decembra 2016.

Celkový záväzok voči každej zo spoločností Biques Limited a Milees Limited vyplývajúci z vyššie uvedeného vo výške 13 065 093,48 EUR voči každej z nich, z čoho istina je vo výške 10 744 804,47 EUR a vzniknutý úrok je vo výške 2 320 289,01 EUR, bol podľa dohody o upisovaní podpísanej 1. decembra 2016 započítaný voči novým vydaným prioritným akciám.

(B) Úvery od spriaznených spoločností sa týkajú nasledujúceho:

(1) Nový úver prijatý dňa 13. októbra 2010 od J&T Real Estate Private Equity B.V. v maximálnej čiastke 250 000 EUR. Úroková sadzba bola dohodnutá na 13,50% ročne a dátum splatenia je jeden rok od dátumu podpisu, t.j. 13. októbra 2011. Finančné prostriedky čerpané spoločnosťou podľa tejto úverovej zmluvy k 31. decembru 2012 predstavovali 145 555 EUR (2011: 129 792 EUR).

Dňa 1. apríla 2011 spoločnosť podpísala dodatok č. 1 k pôvodnej zmluve, podľa ktorého sa úroková sadzba s účinnosťou od 1. januára 2011 zmenila na 13,20% ročne.

Dňa 10. októbra 2011 spoločnosť podpísala dodatok č. 2 k pôvodnej zmluve, podľa ktorého sa lehota splatenia úveru predĺžila do 13. októbra 2012.

Dňa 12. októbra 2012 spoločnosť podpísala dodatok č. 3 k pôvodnej zmluve, podľa ktorého sa lehota splatenia úveru predĺžila do 13. októbra 2014.

Podľa dodatku č. 4 podpísaného 12. septembra 2013 sa úroková sadzba znížila na 5,10% ročne.

Podľa dodatku č. 5 podpísaného 13. októbra 2014 sa lehota splatenia úveru predĺžila do 13. októbra 2016.

Podľa dodatku č. 6 podpísaného 13. októbra 2016 sa lehota splatenia úveru predĺžila do 13. októbra 2018.

(2) Dňa 29. septembra 2014 spoločnosť („dlžník“) podpísala úverovú zmluvu s J&T Real Estate Private Equity B.V. („veriteľ“) na poskytnutie úveru do výšky 3 000 000 EUR.

Tento úver je úročený fixnou úrokovou sadzbou 10% ročne a je splatný do dvoch rokov od dátumu podpisu úverovej zmluvy, t. j. do 29. septembra 2016.

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 29. septembra 2016 bola lehota splatenia úveru predĺžená do 29. septembra 2018.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

16. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

	2016 EUR	2015 EUR
Zmenky na úhradu	-	84 844 302
DPH	213	403
Položky časového rozlíšenia	12 384	11 089
Ostatné záväzky	10 547	23 179 894
	23 144	108 035 688

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov splatných do jedného roka sa približne rovná ich účtovnej hodnote ako sa uvádza vyššie.

(A) Zmenky na úhradu sa týkajú nasledovného:

(I) Dňa 31. decembra 2010 sa zmenky týkali dvoch vlastných zmeniek splatných spoločnosti Kotrab Enterprises Limited. Spoločnosť boli povinná splatiť kúpnu cenu vo výške 100 000 000 EUR plus úrok 2,51% ročne.

Tieto vlastné zmenky boli splatné na videnie.

Dňa 30. septembra 2011 však spoločnosť („zaväzujúca sa strana“) uzatvorila so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited („vlastník“) zmluvu o nahradení vlastnej zmenky, predmetom ktorej bola výmena pôvodnej zmenky k 1. októbru 2011. Nová vlastná zmenka v hodnote 30 000 000 EUR je úročená sadzbou 7% ročne a je splatná na videnie.

Úrok, ktorý vznikol od dátumu vystavenia pôvodnej zmenky do 1. októbra 2011 však mal byť splatný do 31. decembra 2013.

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 23. decembra 2013 sú vzniknuté úroky splatné do 31. decembra 2015.

Podľa dodatku č. 2 podpísaného 30. decembra 2014 sú vzniknuté úroky splatné do 31. decembra 2016.

Dňa 30. septembra 2011 spoločnosť („zaväzujúca sa strana“) uzatvorila so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited („vlastník“) zmluvu o vlastnej zmenke, predmetom ktorej je nahradenie pôvodnej vlastnej zmenky z 1. októbra 2011, ktorá bola vystavená na základe zmluvy o vystavení vlastnej zmenky podpísanej 21. októbra 2009. Nová vlastná zmenka v hodnote 70 000 000 EUR je úročená sadzbou 7% ročne a je splatná na videnie.

Úrok, ktorý vznikol od dátumu vystavenia pôvodnej zmenky do 1. októbra 2011 je splatný do 31. decembra 2013.

(II) Dňa 1. novembra 2012 boli uzatvorené tieto zmluvy:

(i) „Zmluva o nahradení vlastnej zmenky“ podpísaná 1. novembra 2012 nasledujúca po tom ako 30. septembra 2011 bola jedna zmluva o nahradení vlastnej zmenky uzatvorená so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited na jednu z vlastných zmeniek a podľa ktorej bola pôvodná vlastná zmenka v hodnote 30 000 000 EUR nahradená tromi novými vlastnými zmenkami v rovnakej hodnote, t. j. dve vlastné zmenky, každá v hodnote 10 041 873,34 EUR, a jedna vlastná zmenka v hodnote 9 916 253,32 EUR, všetky úročené sadzbou 7% ročne. Nové vlastné zmenky sú takisto splatné na videnie. Avšak úrok, ktorý vznikol od dátumu vystavenia pôvodnej zmenky do 1. novembra 2012 vo výške 2 284 109,59 EUR mal byť splatný do 31. decembra 2014.

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 30. decembra 2014 k zmluve o nahradení vlastnej zmenky podpísanej 1. novembra 2012 splatenie úrokov splatných spoločnosti Kotrab Enterprises Limited vo výške 1 355 125,94 EUR bolo predĺžené do 31. decembra 2016.

Podľa dodatku č. 2 podpísaného 30. decembra 2016 k zmluve o nahradení vlastnej zmenky podpísanej 1. novembra 2012 splatenie úrokov splatných spoločnosti Kotrab Enterprises Limited vo výške 1 355 125,94 EUR bolo predĺžené do 31. decembra 2018.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

16. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

(ii) „Zmluva o kúpe cenných papierov“ uzatvorená medzi spoločnosťami Kotrab Enterprises a Biques Limited na predaj vlastnej zmenky v hodnote 10 041 873,34 EUR za kúpnu cenu 10 041 873,34 EUR.

(iii) „Zmluva o postúpení“ uzatvorená medzi spoločnosťami Biques Limited a Kotrab Enterprises Limited na postúpenie časti Pohľadávky I v hodnote 731 338,36 EUR (z celkovej čiastky 1 462 676,71 EUR týkajúcej sa úrokov vzniknutých do 1. októbra 2011 na základe zmluvy o vystavení vlastnej zmenky s dátumom 22. októbra 2009 a v nadväznosti na zmluvu o nahradení vlastnej zmenky podpísanú 30. septembra 2011 so splatnosťou 31. decembra 2013) a časti Pohľadávky II v hodnote 464 491,82 EUR (z celkovej čiastky 2 284 109,59 EUR týkajúcej sa úrokov vzniknutých do 1. novembra 2012 na základe zmluvy o vystavení vlastnej zmenky s dátumom 22. októbra 2009 a v nadväznosti na zmluvu o nahradení vlastnej zmenky podpísanú 30. septembra 2011 a zmluvu o nahradení vlastnej zmenky z 1. novembra 2012 so splatnosťou 31. decembra 2014) za odmenu vo výške 1 195 830,18 EUR.

(iv) „Zmluva o kúpe cenných papierov“ uzatvorená medzi spoločnosťami Kotrab Enterprises Limited a Milees Limited na predaj vlastnej zmenky v hodnote 10 041 873,34 EUR za kúpnu cenu 10 041 873,34 EUR.

(v) „Zmluva o postúpení“ uzatvorená medzi spoločnosťami Kotrab Enterprises Limited a Milees Limited na postúpenie časti Pohľadávky I v hodnote 731 338,35 EUR (z celkovej čiastky 1 462 676,71 EUR týkajúcej sa úrokov vzniknutých do 1. októbra 2011 na základe zmluvy o vystavení vlastnej zmenky s dátumom 22. októbra 2009 a v nadväznosti na zmluvu o nahradení vlastnej zmenky podpísanú 30. septembra 2011 so splatnosťou 31. decembra 2013) a časti Pohľadávky II v hodnote 464 491,83 EUR (z celkovej čiastky 2 284 109,59 EUR týkajúcej sa úrokov vzniknutých do 1. novembra 2012 na základe zmluvy o vystavení vlastnej zmenky s dátumom 22. októbra 2009 a v nadväznosti na zmluvu o nahradení vlastnej zmenky podpísanú 30. septembra 2011 a zmluvu o nahradení vlastnej zmenky z 1. novembra 2012 so splatnosťou 31. decembra 2014) za odmenu vo výške 1 195 830,18 EUR.

Preto z celkovej čiastky splatnej za vlastné zmenky sa čiastka 10 041 873,34 stala splatnou voči spoločnosti Biques Limited a ďalšia čiastka 10 041 873,34 stala splatnou voči spoločnosti Milees Limited.

(III) V roku 2013 boli uzatvorené tieto zmluvy:

(i) Dňa 1. novembra 2013 spoločnosť („dlžník“) uzatvorila zmluvu o splatnosti pohľadávky voči Milees Limited („veriteľ“), podľa ktorej bola splatnosť na vyrovnanie postúpenej pohľadávky predĺžená do 31. decembra 2016. Táto postúpená pohľadávka vyplýva zo zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi veriteľom a pôvodným veriteľom, spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited, na postúpenie časti pohľadávky z vlastnej zmenky vo výške 731 338,35 EUR.

(ii) Dňa 1. novembra 2013 spoločnosť („dlžník“) uzatvorila zmluvu o splatnosti pohľadávky voči Biques Limited („veriteľ“), podľa ktorej bola splatnosť na vyrovnanie postúpenej pohľadávky predĺžená do 31. decembra 2016. Táto postúpená pohľadávka vyplýva zo zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi veriteľom a pôvodným veriteľom, spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited, na postúpenie časti pohľadávky z vlastnej zmenky vo výške 731 338,35 EUR.

(iii) Dňa 1. októbra 2013 spoločnosť uzatvorila zmluvu o nahradení vlastnej zmenky so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited na obidve vlastné zmenky, ktoré k uvedenému dátumu existovali (70 000 000 EUR a 9 916 253,32 EUR), na základe ktorej boli uvedené dve vlastné zmenky nahradené novou vlastnou zmenkou rovnakej hodnoty, t. j. 79 916 253,32 EUR, s úrokovou sadzbou 7% ročne. Nová vlastná zmenka je takisto splatná na videnie.

Úrok, ktorý vznikol z pôvodných zmeniek, vo výške 10 448 608,32 EUR je splatný 30. septembra 2016.

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 29. septembra 2016 bol dátum splatenia vzniknutých úrokov predĺžený do 31. decembra 2018.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

16. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

(IV) K 31. decembru 2014 sa zmeny na úhradu týkajú nasledovného:

Dňa 29. septembra 2014 spoločnosť uzatvorila zmluvu o nahradení vlastnej zmenky so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited na vlastnú zmenku, ktorá existovala k danému dátumu v hodnote 79 916 253,22 EUR, podľa ktorej bola táto vlastná zmenka nahradená novou vlastnou zmenkou, ktorá mala byť vystavená 29. septembra 2014 v hodnote 77 979 931,26 EUR s úrokovou sadzbou 7% ročne. Nová vlastná zmenka je takisto splatná na videnie.

Úrok, ktorý vznikol z pôvodnej zmenky vo výške 5 563 484,92 EUR je splatný 29. decembra 2017.

Dňa 1. decembra 2016 spoločnosť uzatvorila opisovateľskú zmluvu so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited („nový prioritný akcionár“), podľa ktorej sa spoločnosť na základe osobitného uznesenia akcionára podpísaného k uvedenému dátumu rozhodla navýšiť schválené základné imanie spoločnosti z 2000 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR za akciu na 12 000 akcií, z toho 2 000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR za akciu a 10 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za akciu. Nový prioritný akcionár sa dohodol na upísaní 7 950 nových prioritných akcií v opisovacej cene rovnajúcej sa nominálnej hodnote akcií, celkovo 7 950 EUR a emisné ážio v celkovej hodnote 110 631 240,30 EUR, t.j. za celkovú opisovaciu cenu 110 639 190,30 EUR.

Úhrada za upísané akcie bude vykonaná vzájomným zápočtom zmeniek vystavených novým prioritným akcionárom voči ostatným záväzkom v hodnote 110 639 190,30 EUR.

(B) Ostatné záväzky

Časť celkovej sumy ostatných záväzkov v čiastke 17 613 121 v roku 2013 a 23 176 605 EUR v roku 2014 predstavuje:

(I) Vzniknuté úroky týkajúce sa vlastnej zmenky v hodnote 30 000 000 EUR od dátumu vystavenia do 1. októbra 2011, vo výške 1 462 676,71 EUR, ktoré sú splatné do 31. decembra 2013 (731 338,36 EUR splatné spoločnosti Biques Limited a 731 338,35 EUR splatné spoločnosti Milees Limited podľa zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi vlastníkom vlastnej zmenky a ostatnými stranami).

Dňa 1. novembra 2013 spoločnosť („dlžník“) uzatvorila zmluvu o splatnosti pohľadávky Milees Limited („veriteľ“), podľa ktorej dátum splatnosti na vyrovanie postúpenej pohľadávky bola predĺžená do 31. decembra 2016. Táto postúpená pohľadávka vyplýva zo zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi veriteľom a pôvodným veriteľom, spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited, na postúpenie časti pohľadávky z vlastnej zmenky vo výške 731 338,35 EUR.

Dňa 1. novembra 2013 spoločnosť („dlžník“) uzatvorila zmluvu o splatnosti pohľadávky Biques Limited („veriteľ“), podľa ktorej dátum splatnosti na vyrovanie postúpenej pohľadávky bola predĺžená do 31. decembra 2016. Táto postúpená pohľadávka vyplýva zo zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi veriteľom a pôvodným veriteľom, spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited, na postúpenie časti pohľadávky z vlastnej zmenky vo výške 731 338,35 EUR.

Celkový záväzok voči každej zo spoločností Biques Limited a Milees Limited vyplývajúci z vyššie uvedeného vo výške 731 338,35 EUR voči každej z nich, bol započítaný podľa opisovateľskej zmluvy podpísanej 1. decembra 2016 oproti novým vydaným prioritným akciám.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

16. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

(II) Úroky týkajúce sa vlastnej zmenky v hodnote 30 000 000 EUR vzniknuté za obdobie od 1. októbra 2011 do 1. novembra 2012, vo výške 2 284 109,59 EUR, splatné do 31. decembra 2013 (464 491,82 EUR splatné spoločnosti Biques Limited a 464 491,83 EUR splatné spoločnosti Milees Limited podľa zmluvy o postúpení pohľadávky a 1 355 125,94 EUR splatné spoločnosti Kotrab Enterprises Limited).

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 23. decembra 2013 je splatnosť vzniknutých úrokov 31. decembra 2015.

Dňa 31. decembra 2014 spoločnosť („dlužník“) uzatvorila zmluvu o splatnosti pohľadávky so spoločnosťou Biques Limited („veriteľ“), podľa ktorej dátum splatnosti na vyrovnanie postúpenej pohľadávky vo výške 464 491,82 EUR vyplývajúcej zo zmluvy o postúpení podpísanej 1. novembra 2012 bol predĺžený do 31. decembra 2016.

Dňa 31. decembra 2014 spoločnosť („dlužník“) uzatvorila zmluvu o splatnosti pohľadávky so spoločnosťou Milees Limited („veriteľ“), podľa ktorej dátum splatnosti na vyrovnanie postúpenej pohľadávky vo výške 464 491,82 EUR vyplývajúcej zo zmluvy o postúpení podpísanej 1. novembra 2012 bol predĺžený do 31. decembra 2016.

Celkový záväzok voči každej zo spoločností Milees Limited a Biques Limited vyplývajúci z vyššie uvedeného vo výške 464 491,82 EUR voči každej z nich, bol započítaný podľa upisovateľskej zmluvy podpísanej 1. decembra 2016 oproti novým vydaným prioritným akciám.

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 30. decembra 2014 k zmluve o nahradení vlastnej zmenky podpísanej 1. novembra 2012 splatenie úrokov splatných spoločnosti Kotrab Enterprises Limited vo výške 1 355 125,94 EUR bolo predĺžené do 31. decembra 2016.

Podľa dodatku č. 2 podpísaného 30. decembra 2016 k zmluve o nahradení vlastnej zmenky podpísanej 1. novembra 2012 splatenie úrokov splatných spoločnosti Kotrab Enterprises Limited vo výške 1 355 125,94 EUR bolo predĺžené do 31. decembra 2018.

(III) Úroky týkajúce sa vlastnej zmenky v hodnote 70 000 000 EUR, vzniknuté za obdobie od dátumu vystavenia do 1. októbra 2011, v čiastke 3 417 726,03 EUR, splatné do 31. decembra 2013 (splatné spoločnosti Kotrab Enterprises Limited v čiastke 3 417 726,03 EUR).

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 23. decembra 2013 sú vzniknuté úroky splatné 31. decembra 2014.

Podľa dodatku č. 2 podpísaného 30. decembra 2014 sú vzniknuté úroky splatné 31. decembra 2016.

Podľa dodatku č. 3 podpísaného 30. decembra 2016 sú vzniknuté úroky splatné 31. decembra 2018.

(IV) Ďalšia čiastka 10 448 608,32 EUR sa vzťahuje na zmluvu o nahradení vlastnej zmenky uzatvorenú 1. októbra 2013 medzi spoločnosťou a Kotrab Enterprises Limited k obidvom vlastným zmenkám, ktoré existovali do uvedeného dátumu (70 000 000 EUR a 9 916 253,32 EUR), podľa ktorej tieto dve vlastné zmenky boli nahradené novou vlastnou zmenkou v rovnakej hodnote, t. j. 79 916 253,32 EUR, s úrokovou sadzbou 7% ročne. Nová vlastná zmenka je takisto splatná na videnie. Úroky, ktoré vznikli z pôvodných zmeniek, vo výške 10 448 608,32 EUR boli splatné 30. septembra 2016.

Podľa dodatku č. 1 podpísaného 29. septembra 2016 bola splatnosť vzniknutých úrokov predĺžená do 31. decembra 2018.

(V) Vzniknuté úroky v súvislosti so zmluvou o nahradení vlastných zmeniek podpísanou 29. septembra 2014 so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited, ktoré do uvedeného dátumu predstavovali 5 563 484,92 EUR. Vlastná zmenka, ktorá k uvedenému dátumu existovala, bola v hodnote 79 916 253,22 EUR a bola nahradená novou vlastnou zmenkou, ktorá mala byť vystavená 29. septembra 2014 v hodnote 77 979 931,26 EUR s úrokovou sadzbou 7% ročne. Čiastka 70 000 000 EUR vyplýva zo zmluvy o nahradení vlastnej zmenky podpísanej 30. septembra 2011 a zostávajúca čiastka 9 916 253,32 EUR vyplýva zo zmluvy o nahradení vlastnej zmenky podpísanej 1. novembra 2012. Úroky vzniknuté do 29. septembra 2014 sú splatné 29. decembra 2017.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

16. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (pokračovanie)

Celkový záväzok voči Kotrab Enterprises Limited vyplývajúci z vyššie uvedeného vo výške 20 784 945,12 EUR, bol započítaný podľa upisovateľskej zmluvy podpísanej 1. decembra 2016 oproti novým vydaným prioritným akciám.

17. Krátkodobé daňové záväzky

	2016	2015
	EUR	EUR
Osobitný príspevok na obranu	18	18
	<u>18</u>	<u>18</u>

18. Transakcie so spriaznenými osobami

Do 17. novembra 2017 bola spoločnosť kontrolovaná spoločnosťou PA.TY. Nominees Limited, zapísanou v obchodnom registri na Cypre, ktorá vlastní 100% akcií spoločnosti.

Od 2. decembra 2013 je konečnými kontrolujúcimi osobami šesť fyzických osôb, ktoré nie sú rezidentmi na Cypre.

Od 17. novembra 2017 spoločnosť kontroluje šesť fyzických osôb, ktoré nie sú rezidentmi na Cypre, a to:

- (1) pán Peter Remenár (16,2%)
- (2) pán Pavel Pelikán (16,2%)
- (3) pán Juraj Kalman (16,2%)
- (4) pán Miroslav Fulop (16,2%)
- (5) pán Michal Borgula (16,2%)
- (6) pán Peter Korbačka (19%).

Avšak okrem toho má spoločnosť aj prioritné akcie triedy A, ktorých vlastníkmi sú:

- (1) Kotrab Enterprises Limited (Cyprus, 79,50%)
- (2) Milees Limited (Cyprus, 10,25%)
- (3) Biques Limited (Cyprus, 10,25%)

S uvedenými prioritnými akciami sa nespájajú žiadne hlasovacie práva, majú len právo na 90% všetkých dividend priznaných spoločnosťou. Preto prioritné akcie nemajú kontrolu nad spoločnosťou.

Dňa 13. decembra 2017 boli všetky prioritné akcie triedy A prevedené na J&T Real Estate Investments Limited.

So spriaznenými osobami boli vykonané tieto transakcie:

18.1 Odmeny pre členov predstavenstva

Odmeny pre riaditeľov a iných členov vrcholového vedenia boli nasledovné

	2016	2015
	EUR	EUR
Odmeny pre riaditeľov	655	655
	<u>655</u>	<u>655</u>

18.2 Nákladové úroky vyplatené spriazneným stranám

	2016	2015
	EUR	EUR
J&T Real Estate Private Equity B.V. (dcérska spoločnosť)	204 227	203 111
	<u>204 227</u>	<u>203 111</u>

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

18. Transakcie so spriaznenými osobami (pokračovanie)

18.3 Úvery od spriaznených podnikov (pozn. 15)

	2016	2015
	EUR	EUR
J&T Real Estate Private Equity B.V. (dcérska spoločnosť)	2 655 202	2 440 647
	2 655 202	2 440 647

18.4 Bežné účty akcionárov – debetné zostatky (pozn. 11)

	2016	2015
	EUR	EUR
Bežné účty akcionárov	2 000	2 000
	2 000	2 000

Bežné účty akcionárov nie sú úročené a nemajú určený dátum splatnosti.

19. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá k 31. decembru 2016 žiadne podmienené záväzky.

20. Prísľuby

Spoločnosť nemá k 31. decembru 2016 žiadne kapitálové ani iné prísľuby.

21. Udalosti po dátume účtovnej závierky

Po dátume účtovnej závierky sa nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na chápanie priložených účtovných výkazov, okrem nasledujúcich udalostí:

Dňa 28. júna 2017 spoločnosť („dlžník“) uzatvorila úverovú zmluvu so spoločnosťou Kotrab Enterprises Limited („veriteľ“) na poskytnutie úveru vo výške 2 770 091,42 EUR.

Tento úver je úročený fixnou sadzbou 6% ročne a je splatný do 31. decembra 2018.

Na základe osobitného uznesenia akcionára podpísaného 10. novembra 2017 bol názov spoločnosti zmenený na J&T Real Estate Holding Limited.

Dňa 31. októbra 2017 spoločnosť („kupujúci“) uzatvorila s treťou stranou („predávajúci“) zmluvu o prevode akcií na prevod 15 205 akcií z akciového kapitálu spoločnosti Grameco Plc, čo predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou 1,71 EUR za akciu, za kúpnu cenu 1 EUR. Kúpna cena je splatná do 31. januára 2018.

Akcie sú vydané v mene ustanovených akcionárov PA.TY. Nominees Limited (15 145), D.H. Nominees Ltd (10), Berg Nominees Limited (10), Global Bridge Trustees Limited (10), PA.TY. Secretarial Limited (10), Evridiki Havva (10), Eleftheria Kyriakou (10).

Kúpna cena bola uhradená 1. februára 2018.

Dňa 17. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Rangali Investment Ltd („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v River Park Base, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 6 639 EUR za protihodnotu 297 379 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 1. februára 2018.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

21. Udalosti po dátume účtovnej závierky (pokračovanie)

Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť („kupujúci“) uzatvorila zmluvu o prevode akcií s J&T Real Estate Holding, a.s. („predávajúci“) na prevod 1000 akcií z akciového kapitálu spoločnosti Belixo Limited, čo predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou 1 EUR za akciu, za kúpnu cenu 1 EUR. Kúpna cena je splatná do 10 dní od podpisu zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 4. decembra 2017.

Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Wellford Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti Epoque, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 5 000 EUR za protihodnotu 658 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 13. decembra 2017.

Celý podiel v spoločnosti Epoque, s.r.o. („dlžník“) je predmetom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu uzatvorenej 21. februára 2018 medzi spoločnosťou („záložca“) a J&T Bankou, a.s. („záložný veriteľ“). Dlžník dňa 19. februára 2018 uzatvoril so záložným veriteľom úverovú zmluvu na poskytnutie úveru do výšky 4 800 000 EUR. Maximálna hodnota istiny, do ktorej záložca ručí za zabezpečený nárok, predstavuje 4 800 000 EUR.

Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Kalimraj Equity Management Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti Klingerka office, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 5 000 EUR za protihodnotu 1 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 18. januára 2018.

Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť („kupujúci“) uzatvorila zmluvu o kúpe cenných papierov so spoločnosťou Logistic Park Development Limited („predávajúci“), podľa ktorej predávajúci je vlastníkom 1 hromadnej akcie spoločnosti Slovensky odpadovy priemysel, a.s. s nominálnou hodnotou 1 891 830 EUR, čo predstavuje 57 000 nahradených akcií z fúzie so spoločnosťou Rosalin, s.r.o., s nominálnou hodnotou 33,19 EUR za akciu. Prevádzajúci prevádza spoločnosti celý podiel, čo predstavuje 100% základného imania uvedenej spoločnosti, za protihodnotu 2 434 865 EUR, ktorá je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 13. decembra 2017.

Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť („kupujúci“) uzatvorila zmluvu o prevode akcií s treťou stranou („predávajúci“) na prevod celého podielu v spoločnosti Rangali Investment Limited, čo predstavuje 100% jej základného imania, obsahujúceho 1000 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR za akciu, za kúpnu cenu 1 EUR. Kúpna cena je splatná do 10 dní od podpisu tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 1. februára 2018.

Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Wellford Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti Fuxton, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou 2 323 236 EUR za protihodnotu 2 867 983 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená v plnej výške 21. decembra 2017.

Celý podiel v spoločnosti Fuxton, s.r.o. („dlžník“) je predmetom záložného práva na základe Dodatku č. 1 k „Zmluve o zriadení záložného práva k obchodnému podielu uzatvorenej 21. marca 2017“, ktorý bol uzatvorený 12. decembra 2017 medzi spoločnosťou („nový záložca“) a Tatra Bankou, a.s. („záložný veriteľ“).

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

21. Udalosti po dátume účtovnej závierky (pokračovanie)

Dňa 22. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Kalimraj Equity Management Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti Wayden, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 5 000 EUR za protihodnotu 1 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 18. januára 2018.

Celý podiel v spoločnosti Wayden, s.r.o. („dlžník“) je predmetom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu uzatvorenej 11. júla 2017 medzi Poštovou bankou („záložný veriteľ“) a Kalimraj Equity Management Limited („záložca“). Dlžník dňa 12. mája 2017 uzatvoril so záložným veriteľom úverovú zmluvu na poskytnutie úveru vo výške 15 913 599,77 EUR a 200 000 EUR. Maximálna hodnota istiny, do ktorej záložca ručí za zabezpečený nárok, predstavuje 16 113 599,79 EUR.

Po prevode vlastníctva na spoločnosť sa spoločnosť stala novým záložcom.

Dňa 22. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Laceasub Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti KPRHT 20, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 527 600 EUR za protihodnotu 197 672 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 1. februára 2018.

Dňa 22. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Laceasub Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti KPRHT 21, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 527 600 EUR za protihodnotu 197 672 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 13. decembra 2017.

Dňa 22. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Laceasub Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti KPRHT 22, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 527 600 EUR za protihodnotu 197 672 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 13. decembra 2017.

Dňa 22. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Laceasub Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti KPRHT 23, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 527 600 EUR za protihodnotu 197 672 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 13. decembra 2017.

Dňa 22. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Laceasub Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti KPRHT 24, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 527 600 EUR za protihodnotu 197 672 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 13. decembra 2017.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

21. Udalosti po dátume účtovnej závierky (pokračovanie)

Dňa 24. novembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Anachoreta Investment Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti Prosek Energo, s.r.o., ktorý predstavuje 100% jej základného imania.

Podľa zmluvy o cene obchodného podielu podpísanej k tomu istému dňu medzi tými istými stranami je celková nominálna hodnota základného imania 200 000 CZK a prevádza sa za protihodnotu 47 112,50 EUR. Kúpna cena je splatná do 90 dní od dátumu uzatvorenia zmluvy o prevode obchodného podielu.

Kúpna cena bola uhradená 20. decembra 2017.

Dňa 5. decembra 2017 spoločnosť („nadobúdateľ“) uzatvorila so spoločnosťou Woodley Investments Limited („prevádzajúci“) zmluvu o prevode obchodného podielu na prevod celého podielu v spoločnosti Woal, s.r.o., ktorý predstavuje 50% jej základného imania, s nominálnou hodnotou celkovo 3320 EUR za protihodnotu 1 EUR. Kúpna cena je splatná do 6 mesiacov od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy.

Kúpna cena bola uhradená 30. januára 2018.

Celý podiel v spoločnosti Woal, s.r.o. („dlžník“) je predmetom záložného práva na základe Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva k obchodnému podielu uzatvorenej 19. mája 2014 a Dodatku č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva k obchodnému podielu uzatvorenej 5. septembra 2016, ktoré obidva boli uzatvorené 8. januára 2018 medzi spoločnosťou („nový záložca“) a spoločnosťou Tatra banka, a.s. („záložný veriteľ“).

Dňa 1. decembra 2017 spoločnosť prikrčila k zamestnaniu piatich platených zamestnancov na týchto pozíciách: generálny riaditeľ (Chief Executive Officer – CEO), finančný riaditeľ (Chief Financial Officer – CFO), administrátor, asistent a účtovník.

Dňa 13. decembra 2017 spoločnosť Kotrab Enterprises Limited („predávajúci“) uzatvorila zmluvu o prevode akcií so spoločnosťou J&T Real Estate Investments Limited („kupujúci“) na prevod 7 950 prioritných akcií triedy A spoločnosti („emitent“) s nominálnou hodnotou 1,00 EUR za akciu za kúpnu cenu 110 639 190,30 EUR, ktorá sa skladá z istiny v hodnote 77 979 931,26 EUR a fixnej časti v hodnote 32 659 259,04 EUR. Kúpna cena je splatná do 10 rokov od uzatvorenia tejto zmluvy. Istina je úročená sadzbou 5% ročne. Prevádzané akcie predstavujú 66,25% celkového vydaného akciového kapitálu spoločnosti, ktorý sa skladá z 2000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR za akciu a 10 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za akciu.

Dňa 13. decembra 2017 spoločnosť Biques Limited („predávajúci“) uzatvorila zmluvu o prevode akcií so spoločnosťou J&T Real Estate Investments Limited („kupujúci“) na prevod 1 025 prioritných akcií triedy A spoločnosti („emitent“) s nominálnou hodnotou 1,00 EUR za akciu za kúpnu cenu 14 260 923,66 EUR, ktorá sa skladá z istiny v hodnote 10 744 804,47 EUR a fixnej časti v hodnote 3 516 119,19 EUR. Kúpna cena je splatná do 10 rokov od uzatvorenia tejto zmluvy. Istina je úročená sadzbou 5% ročne. Prevádzané akcie predstavujú 8,541% celkového vydaného akciového kapitálu spoločnosti, ktorý sa skladá z 2000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR za akciu a 10 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za akciu.

Dňa 13. decembra 2017 spoločnosť Milees Limited („predávajúci“) uzatvorila zmluvu o prevode akcií so spoločnosťou J&T Real Estate Investments Limited („kupujúci“) na prevod 1 025 prioritných akcií triedy A spoločnosti („emitent“) s nominálnou hodnotou 1,00 EUR za akciu za kúpnu cenu 14 260 923,66 EUR, ktorá sa skladá z istiny v hodnote 10 744 804,47 EUR a fixnej časti v hodnote 3 516 119,19 EUR. Kúpna cena je splatná do 10 rokov od uzatvorenia tejto zmluvy. Istina je úročená sadzbou 5% ročne. Prevádzané akcie predstavujú 8,541% celkového vydaného akciového kapitálu spoločnosti, ktorý sa skladá z 2000 kmeňových akcií v hodnote 1 EUR za akciu a 10 000 prioritných akcií triedy A v hodnote 1 EUR za akciu.

Dňa 13. decembra 2017 spoločnosť („dlžník“) uzatvorila úverovú zmluvu s J&T Private Equity B.V. („veriteľ“) na poskytnutie úveru s úverovým limitom vo výške 5 000 000 EUR.

Tento úver je úročený fixnou sadzbou vo výške 5,10% ročne a je splatný do 31. decembra 2020.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2016

21. Udalosti po dátume účtovnej závierky (pokračovanie)

Dňa 20. decembra 2017 spoločnosť („klient“) uzatvorila úverovú zmluvu so spoločnosťou J&T Banka, a.s. („banka“) na poskytnutie úveru výlučne na účely refundácie záväzkov spoločnosti Wellford Investments Limited, ktoré vyplývajú z úverovej zmluvy podpísanej 17. februára 2015 uzatvorenej medzi Wellford Investments Limited („dlžník“) a J&T Banka, a.s. („veriteľ“) v dôsledku zmien vo vlastníckej štruktúre spoločnosti Fuxton, s.r.o., ktorej 100% spoločnosť nadobudla od dlžníka dňa 21. novembra 2017.

Úver bol poskytnutý spoločnosti vo výške 2 862 470,87 EUR, je úročený sadzbou 4,74% ročne a je splatný do 20. decembra 2018.

Dňa 23. januára 2018 spoločnosť („postupník“) uzatvorila so spoločnosťou Springel Development Limited („postupca“) a Prvou penzijnou správcovskou spoločnosťou Poštovej banky, sprav. spol., a.s. („beneficient“) zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov na postúpenie všetkých existujúcich a budúcich práv spoločnosti vo VSV consulting, a.s., vyplývajúcich z predbežnej zmluvy o kúpe cenných papierov („predbežná zmluva“), ktorú postupca uzatvoril ako kupujúci s beneficiantom ako predávajúcim.

Preto je spoločnosť teraz zmluvnou stranou predbežnej zmluvy, keďže postupca prestane byť zmluvnou stranou tejto zmluvy. Čiastku 1 000 000 EUR musí spoločnosť zaplatiť postupcovi ako zábezpeku a postupca ju potom v mene spoločnosti prevedie beneficiantovi. Od spoločnosti sa potom bude požadovať, aby postupcovi nahradila celú peňažnú čiastku rovnajúcu sa zábezpeke, a to do 30 dní od dátumu kedy postupca poskytol zábezpeku beneficiantovi v mene spoločnosti.

Podľa predbežnej zmluvy musí byť zábezpeka zaplatená do 31. januára 2018 a musí sa rovnať 15% kúpnej ceny.

Zábezpeka nie je úročená a považuje sa za záruku za úhradu kúpnej ceny.

Podľa dodatku 2 k predbežnej zmluve o kúpe cenných papierov nesmie byť zábezpeka zaplatená neskôr ako 31. marca 2018.

Po uzatvorení kúpnej zmluvy nárok predávajúceho na kúpnu cenu v čiastke rovnajúcej sa zábezpeke bude započítaný oproti nároku spoločnosti za vyplatenie refundáciu zábezpeky.

K skutočnému vyplateniu zábezpeky došlo 14. februára 2018.

Správa nezávislého audítora sa uvádza na stranách 4 až 6.

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

DETAILNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

31. decembra 2016

	Strana	2016 EUR	2015 EUR
Výnosy			
Ostatné prevádzkové výnosy			
Zúčtovanie znehodnotenia investícií v dcérskych spoločnostiach		<u>2 502 000</u>	1 890 000
		2 502 000	1 890 000
Prevádzkové náklady			
Administratívne náklady	35	<u>(18 576)</u>	(15 307)
		2 483 424	1 874 693
Ostatné prevádzkové náklady			
Provízie sprostredkovateľov a poplatky		<u>(357)</u>	(309)
		2 483 067	1 874 384
Zisk z hospodárskej činnosti		<u>(6 594 804)</u>	<u>(7 165 979)</u>
Finančné náklady			
Čistá strata za rok pred zdanením		<u>(4 111 737)</u>	<u>(5 291 595)</u>

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

31. decembra 2016

	Strana	2016 EUR	2015 EUR
Administratívne náklady			
Ročné odvody		350	350
Náklady na kuriérske služby		214	465
Náklady na overovanie a legalizáciu		940	1 311
Odmena audítora za štatutárny audit účtovnej závierky		6 545	5 500
Odmena audítora – predchádzajúce roky		1 045	-
Odmena za výkon účtovníctva		1 190	1 190
Ostatné odmeny za odborné služby		6 916	5 184
Náklady na prekladateľské služby		652	652
Odmeny pre členov predstavenstva		655	655
Pokuty		69	-
		18 576	15 307

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

FINANČNÉ NÁKLADY

31. decembra 2016

	Strana	2016 EUR	2015 EUR
Finančné náklady			
Nákladové úroky			
Úroky z úverov		1 584 860	1 707 384
Úroky zo zmeniek		5 009 944	5 458 595
		<u>6 594 804</u>	<u>7 165 979</u>

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (PREDTÝM J&T REAL ESTATE LIMITED)

VÝPOČET DANE Z PRÍJMOV PRÁVNICKÝCH OSÔB

31. decembra 2016

	Strana	EUR	EUR
Čistá strata podľa výkazu ziskov a strát	34		(4 111 737)
<u>Plus:</u>			
Provizie sprostredkovateľov a poplatky		357	
Ročný odvod		350	
Pokuty		69	
Daňovo neuznané úroky		6 594 804	
Ostatné neodpočítateľné náklady		18 157	
		<hr/>	<hr/>
			6 613 737
			2 502 000
<u>Mínus:</u>			
Zúčtovanie znehodnotenia investícií v dcérskych spoločnostiach		2 502 000	
		<hr/>	<hr/>
			(2 502 000)
Zdaniteľný zisk za rok			<hr/> <hr/>

Príloha 5

Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k dlhopisom emitenta **JTRE Financing, s.r.o.**
v celkovej menovitej hodnote emisie do 60.000.000 EUR
splatných v roku 2025

ISIN: SK4120014416

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **JTRE Financing, s.r.o.**, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B (ďalej len **Emitent**), má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa s nulovým úrokovým výnosom a splatnosťou v roku 2025, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1.000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 60.000.000 EUR, ISIN: SK4120014416 (ďalej len **Dlhopisy**). Dlhopisy budú vydané v súlade s podmienkami uvedenými v článku 5.4 prospektu Dlhopisov (ďalej len **Podmienky dlhopisov**) schváleného Národnou bankou Slovenska (ďalej len **Prospekt**).
- (B) Emitent uzavrel v súvislosti s Dlhopismi zmluvu so spoločnosťou **J&T BANKA, a.s** so sídlom Půbřežní 297/14, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel: B, vložka č.: 1731, písabiacou v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky **J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky**, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Pu, vložka č. 1320/H (ďalej len **Administrátor**), podľa ktorej Administrátor okrem iného vykonáva funkciu platobného agenta vo vzťahu k Dlhopisom (**Zmluva s administrátorom**).
- (C) Jedným spoločníkom Emitenta je spoločnosť **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, založená a existujúca podľa práva Cypruskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nikožia, Cypruská republika (ďalej len **Ručiteľ**). Keďže Ručiteľ priamo úplne vlastní a ovláda Emitenta, je v záujme Ručiteľa, aby Emisia bola úspešne realizovaná.
- (D) Ručiteľ si želá zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) a ktoré je urobené v prospech všetkých Majiteľov dlhopisov definovaných v Prospekte (ďalej len **Majitelia dlhopisov**).

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s časťou 4 tohto Ručiteľského vyhlásenia. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.
- 1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú (i) akékoľvek priaznivé záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok

zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov, a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplátnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu)

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. VZŤAH K INÝM DOKUMENTOM EMISIE

- 3.1 Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, vrátane Podmienok dlhopisov, a Zmluvou s administrátorom, súhlasí s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty spravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa
- 3.2 Definované pojmy uvedené v Prospekte majú v tomto Ručiteľskom vyhlásení rovnaký význam, ak nie je uvedené inak

4. PLATBY

- 4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi dlhopisov vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa dlhopisov; odsek 5.4(k) Prospektu sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku 5.4(k)(iv) Prospektu.
- 4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú bez akýchkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou ak by takéto zrážky boli povinné vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s Podmienkami Dlhopisov.

5. VYHLÁSENIA

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaisťuje Majiteľom dlhopisov odôdňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vyslať toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia;
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

6. ROZHODNÉ PRÁVO

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním sa riadia právom Slovenskej republiky. Toto Ručiteľské vyhlásenie predstavuje zabezpečenie Dlhopisav v zmysle §20b zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov.

7. RIEŠENIE SPOROV

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existenciu, platnosť, výklad, plnenie, porušenie alebo zrušenie a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

8. ČIASŤOČNÁ NEPLATNOSŤ

Ak niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia podľa akéhokoľvek iného právneho poriadku.

9. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

V Nikózii, dňa 24.7.2018

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Meno: Jarmila Jánošová

Funkcia: Riaditeľka

Nome: Július Žúbor

Funkcia: Riaditeľ

EMITENT

JTRE Financing, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

RUČITEĽ

J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED
Klimentos
KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43
1061 Nikózia
Cyperská republika

HLAVNÝ MANAŽÉR A ADMINISTRÁTOR

J & T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8, Česká republika
pôsobiaci v SR prostredníctvom svojej pobočky
J & T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava, Slovenská republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika
prostredníctvom svojej organizačnej zložky
J&T IB and Capital Markets, a.s., organizačná zložka
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA

Allen & Overy Bratislava, s.r.o.
Eurovea Central 1, Pribinova 4
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR EMITENTA

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava, Slovenská republika

AUDÍTOR RUČITEĽA

KPMG Limited
Esperidon 12, 1087
Nikózia, Cyperská republika