

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

## **Zpráva auditora a účetní závěrka za období končící 31. prosincem 2018**

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

## Obsah

<b>Výkaz o úplném výsledku hospodaření</b>	<b>2</b>
<b>Výkaz o finanční pozici</b>	<b>3</b>
<b>Výkaz změn vlastního kapitálu</b>	<b>4</b>
<b>Výkaz o peněžních tocích</b>	<b>5</b>
<b>Příloha k účetní závěrce</b>	<b>6</b>
1. Všeobecné informace	6
2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky	7
3. Významné účetní postupy	10
4. Stanovení reálné hodnoty	13
5. Peníze a peněžní ekvivalenty	14
6. Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	14
7. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	16
8. Základní kapitál	16
9. Finanční nástroje a finanční závazky	16
10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	18
11. Derivátové operace	18
12. Daň z příjmů	18
13. Výnosy a služby	19
14. Finanční výnosy a náklady, zisk / (ztráta) z finančních nástrojů	19
15. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací	19
16. Spřízněné osoby	24
17. Následné události	25

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření

	Bod přílohy	Za období od 13.11.2018 do 31.12.2018
Služby	13	(308)
Tvorba opravných položek	6	(122)
<b>Provozní zisk / (ztráta)</b>		<b>(430)</b>
Kurzové zisky	14	243
Finanční náklady	14	(523)
Čisté finanční výnosy / (náklady)		(280)
<b>Zisk / (ztráta) před zdaněním daní z příjmů</b>		<b>(710)</b>
Náklady na daň z příjmů	12	135
Zisk / (ztráta) za období		(575)
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období</b>		<b>(575)</b>
<b>Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:</b>		
<b>Vlastníkům ovládajícím společnost</b>		
Zisk / (ztráta) za účetní období z pokračujících činností		(575)
<b>Nekontrolním podílům</b>		
Zisk / (ztráta) za účetní období z pokračujících činností		-
Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období		<b>(575)</b>

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost byla založena v roce 2018, nejsou uvedeny údaje za srovnatelné období (viz bod 1).

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 25 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 31.12.2018	K 13.11.2018
<b>Aktiva</b>			
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	6	52 921	-
<i>z toho za podniky ve skupině</i>		-	-
Odložená daňová pohledávka	12	135	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>53 056</b>	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	7	916	-
<i>z toho za podniky ve skupině</i>		-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5	28 317	10
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>29 233</b>	-
<b>Aktiva celkem</b>		<b>82 289</b>	<b>10</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8	10	10
Nerozdělený zisk a úplný hospodářský výsledek za období		(575)	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>(565)</b>	<b>10</b>
<b>Závazky</b>			
Finanční nástroje a finanční závazky	9	71 302	-
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>71 302</b>	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	10	11 164	-
Závazky z přecenění derivátu	11	388	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>11 552</b>	-
<b>Závazky celkem</b>		<b>82 854</b>	-
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>82 289</b>	<b>10</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 25 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

k 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta za minulé období	Úplný výsledek za období	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 13. listopadu 2018</b>	<b>10</b>	-	-	<b>10</b>
<i>Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období:</i>				
Zisk nebo ztráta	-	-	(575)	<b>(575)</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	<b>10</b>	-	<b>(575)</b>	<b>(565)</b>

Vlastní kapitál ve výši -565 tis. Kč připadá vlastníkům ovládajícím společnost.

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 25 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz o peněžních tocích

k 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 13.11.2018 do 31.12.2018
<b>PROVOZNÍ ČINNOST</b>		
Zisk / (ztráta) za účetní období před zdaněním		(710)
Nerealizované kurzové zisky	13	(243)
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	14	388
Tvorba opravných položek	6,15	122
Úrokové náklady a úrokové výnosy	14	133
Daň z příjmu za běžnou činnost	11	-
<b>Provozní peněžní toky před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>(310)</b>
Příjmy z emise dluhopisů, bez transakčních poplatků	9	81 107
Poskytnutá záloha na finanční aktivum	6	(52 848)
Vyplacené úroky	9	-
Přijaté úroky	6	-
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	7	(828)
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	10	1 186
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>28 307</b>
<i>Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</i>	5	28 307
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b>		<b>10</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>		<b>28 317</b>

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost byla založena v roce 2018, nejsou uvedeny údaje za srovnatelné období (viz bod 1).

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 25 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Příloha k účetní závěrce

### 1. Všeobecné informace

JTRE Financing 3, s.r.o. („Společnost“) vznikla 13. listopadu 2018 zapsáním do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 304478 vedeném u Městského soudu v Praze, IČO společnosti je 076 35 362.

Hlavní činností Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž celý výtěžek z emise dluhopisů plánuje použít na poskytnutí financování společnosti Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd, které jsou sesterskými společnostmi Společnosti.

Hospodářský rok je shodný s kalendářním rokem. Účetní závěrka byla sestavena za období od 13. listopadu 2018 do 31. prosince 2018 (dále jen „2018“). Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období po vzniku, účetní závěrka za minulé účetní období nebyla sestavena. Údaje uvedené k 13. listopadu 2018 představují údaje ze zahajovací rozvahy společnosti a údaje za minulé účetní období nejsou uvedeny.

#### *Sídlo Společnosti*

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

#### *Složení statutárního orgánu k 31. prosinci 2018:*

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

#### *Jediným společníkem Společnosti k 31. prosinci 2018 je:*

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

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

#### *Organizační struktura:*

Společnost je součástí konsolidačního celku JTRE. Informace týkající se založení mateřské společnosti JTRE a její vlastnické struktury byly zveřejněny v konsolidované účetní závěrce společnosti JTRE za účetní období 2017.

## 2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky

### (a) Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS) a Mezinárodními standardy finančního výkaznictví (dále „IFRS“), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a které byly přijaty Evropskou unií.

Jednatelé účetní závěrku schválili dne 18. března 2019.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

### (b) Způsob oceňování

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky („going concern“) s použitím metody historických cen, s výjimkou případů, kdy IFRS vyžadují jiný způsob oceňování, jak je uvedeno níže.

### (c) Funkční měna

Funkční měnou Společnosti je česká koruna („Kč“).

### (d) Používání odhadů a předpokladů

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

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále ve veškerých dotčených budoucích obdobích.

#### *i. Nejistoty v předpokladech a odhadech*

Informace o nejistotě v předpokladech a odhadech, u nichž je významné riziko, že povedou k významné úpravě v následujících účetních obdobích, jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

- Bod 6 – Finanční nástroje a jiná finanční aktiva.
- Bod 9 – Finanční nástroje a finanční závazky.
- Bod 15 - Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

#### *Stanovení reálné hodnoty*

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních i nefinančních aktiv a závazků.

Společnost má zavedený systém kontroly stanovení reálných hodnot. V jeho rámci byl zřízen i oceňovací tým, jenž je obecně odpovědný za kontrolu při stanovení všech významných reálných hodnot (včetně reálné hodnoty na úrovni 3).

Tento tým pravidelně kontroluje významné na trhu nezjistitelné vstupní údaje a úpravy ocenění. Pokud jsou informace třetích stran, jako jsou kotace obchodníků s cennými papíry nebo oceňovací služby, použity ke stanovení reálné hodnoty, pak oceňovací tým posoudí podklady obdržené od těchto třetích stran s cílem



rozhodnout, zda takové ocenění splňuje požadavky IFRS včetně zařazení do příslušné úrovně v rámci hierarchie stanovení reálné hodnoty.

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

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

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

Společnost vykazuje přesuny mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty vždy ke konci vykazovaného období, během něhož nastala změna.

#### (e) **Vykazování podle segmentů**

Společnost nedělí svou činnost do různých provozních segmentů, výnosy realizuje z úroků z úvěrů poskytnutých sesterské společnosti. Veškeré výnosy jsou finančního charakteru a jsou blíže popsány v bodě 14 této přílohy.

#### (f) **IFRS 9 Finanční nástroje**

##### ***i. Finanční výnosy a náklady***

Společnost vykazuje následující typy finančních nákladů a výnosů:

- Úrokový výnos
- Úrokový náklad
- Čistý zisk či ztráta z finančních aktiv oceňovaných v modelu FVTPL (přeceňovaný na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření).
- Kurzové zisky nebo ztráty z finančních aktiv či závazků
- Opravné položky (popř. jejich rozpuštění) k finančním nástrojům

Výnosový úrok či náklad je rozeznáván za použití metody efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková sazba je sazba, jež diskontuje předpokládané budoucí peněžní toky za dobu předpokládané životnosti finančního nástroje.

Při výpočtu úrokového nákladu či výnosu se efektivní úroková sazba použije na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud není aktivum znehodnoceno) nebo na amortizovanou hodnotu závazku. Pro finanční aktiva, která již byla znehodnocena při prvotním vykázání, je úrokový příjem kalkulován za použití efektivní úrokové sazby na čistou hodnotu finančního aktiva. Pokud aktivum již nemá být vykazováno se znehodnocením, pak kalkulace úrokového příjmu bude opět vycházet z hrubé hodnoty.

## **ii. Klasifikace a následné oceňování**

Při prvotním zachycení může být finanční aktivum klasifikováno a oceněno v:

- naběhlé hodnotě (amortised cost)
- v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI)
- v reálné hodnotě do výkazu zisků a ztrát (FVTPL)

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

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

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

Společnost v těchto případech pravidelně posuzuje kreditní riziko, jak je blíže popsáno v bodě 3.

## **iii. Stanovení obchodního modelu**

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

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

## **iv. Posouzení splnění SPPI testu**

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

Při posuzování, zda smluvené peněžní toky odpovídají požadavkům SPPI testu, společnost přihlíží k smluvním podmínkám daného nástroje. Například zkoumá, zda

smluvní podmínky neumožňují měnit termíny či částky smluvených peněžních toků. Opak by znamenal, že podmínky nejsou splněny.

Společnost bere v úvahu zejména:

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

**(g) Standardy přijaté EU, které dosud nenabýly účinnosti.**

***i. Novela IFRS 9 – Předčasné splácení s negativní kompenzací (účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).***

Úzký rozsah novelizace standardu IFRS 9 umožňuje společností ocenit svá finanční aktiva v naběhlé hodnotě při předčasném splácení s negativní kompenzací. Dotčená aktiva, která zahrnují některé úvěry a dluhové cenné papíry, by jinak byla oceněna v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL). Negativní kompenzace může vzniknout v případě, kdy smluvní podmínky umožňují dlužníkovi předčasně splácet nástroj před smluvní splatností, avšak předčasná splátka by měla být nižší než nesplacené částky jistiny a úroku z nesplacené částky jistiny. Aby bylo možné finanční aktiva ocenit v naběhlé hodnotě, musí být negativní kompenzace „přiměřenou dodatečnou náhradou za předčasné ukončení smlouvy“.

Novelizace pravděpodobně nebude mít žádný významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

***ii. Aktualizace odkazů na Koncepční rámec ve standardech IFRS (účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později)***

Některé standardy IFRS obsahují odkazy na verze Koncepčního rámce z let 1989 a 2010. Rada IASB zveřejnila samostatný dokument nazvaný „Aktualizace odkazů na Koncepční rámec“, jenž obsahuje následné úpravy příslušných standardů tak, aby tyto standardy odkazovaly na nový Rámec.

***iii. Ostatní IFRS standardy***

Společnost očekává, že další vydané standardy (IFRS 16 Leasingy, IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů, Novela IAS 28 a IAS 19), které dosud nenabýly účinnosti, nebudou mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti k datu jejich účinnosti.

### **3. Významné účetní postupy**

**(a) Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

## (b) **Nederivátová finanční aktiva**

Společnost má následující finanční nástroje, které nejsou deriváty: úvěry a pohledávky.

### **i. Klasifikace**

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými či předem určitelnými platbami. Tato aktiva nejsou kótována na aktivním trhu. Kategorie úvěrů a pohledávek je převážně tvořena úvěry neúvěrovým institucím, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními pohledávkami.

Veškeré úvěry a pohledávky jsou účetní jednotkou držena do splatnosti a kategorizují se v modelu naběhlé hodnoty (amortizované pořizovací ceny).

### **ii. Vykazování**

Úvěry a pohledávky se vykazují k datu jejich vzniku.

### **iii. Oceňování**

Úvěry a pohledávky se oceňují amortizovanou pořizovací cenou s odečtením všech ztrát ze snížení hodnoty.

Při oceňování amortizovanou pořizovací cenou se veškeré rozdíly mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení vykazují ve výkazu o úplném hospodářském výsledku po dobu trvání příslušného aktiva či pasiva, a to za použití efektivní úrokové míry.

Krátkodobé pohledávky se nediskontují.

### **iv. Odúčtování**

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

### **v. Snížení hodnoty**

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

Finanční aktiva, kromě aktiv v modelu FVTPL, se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Proto společnost zejména sleduje, zda nastala některá z níže uvedených skutečností:

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

#### *Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)*

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty bere v úvahu současnou hodnotu všech ztrát způsobených selháním dlužníka a to (i) během následujících

dvanácti měsíců, nebo (ii) během očekávané doby trvání finančního nástroje v závislosti na tom, zda došlo ke zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování. Model snížení hodnoty měří opravné položky na úvěrové ztráty pomocí třífázové metody založené na stupni zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování:

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

#### *Ocenění očekávané úvěrové ztráty*

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

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

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

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

U finančních aktiv oceňovaných v amortizované pořizovací ceně je opravná položka odečtena od hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

(c) **Finanční závazky**

Společnost má následující finanční závazky: emise dluhových cenných papírů, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Tyto finanční závazky se při prvotním zachycení vykazují ke dni vypořádání v reálné hodnotě zvýšené o veškeré příslušné přímo související transakční náklady. Následně se pak finanční závazky oceňují amortizovanou pořizovací cenou za použití efektivní úrokové míry.

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

(d) **Výnosy**

**Výnosy z poskytnutých služeb**

Tyto výnosy se vykazují za následujících podmínek: existují přesvědčivé důkazy (obvykle ve formě uzavřené smlouvy), že významná rizika a užitky byly přeneseny na kupujícího; je pravděpodobné, že Společnost získá protiplnění a částka výnosu se dá spolehlivě určit.

(e) **Finanční výnosy a náklady**

**i. Finanční výnosy**

Finanční výnosy zahrnují výnosové úroky z investovaných prostředků. Výnosové úroky se ve výkazu úplného hospodářského výsledku časově rozlišují, přičemž se uplatňuje metoda efektivního úroku.

**ii. Finanční náklady**

Finanční náklady zahrnují nákladové úroky z emitovaných dluhopisů.

(f) **Daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Daň z příjmů se vyazuje ve výkazu úplného hospodářského výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daně (daňový závazek či daňová pohledávka) vypočtený ze zdanitelného příjmu či ztráty za běžné období za použití daňových sazeb platných k rozvahovému dni, jakož i veškeré úpravy splatné daně týkající se minulých let.

Odložená daň se vypočte s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů, které existují k rozvahovému dni mezi daňovou základnou aktiv a pasiv a jejich hodnotou stanovenou pro účely účetního výkaznictví.

O odložené daňové pohledávce se účtuje u

- všech odčitatelných přechodných rozdílů a
- nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát převedených do dalších období, a to ve výši, v níž je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk umožní realizaci těchto odčitatelných přechodných rozdílů, nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát převedených do dalších období.

**4. Stanovení reálné hodnoty**

Účetní postupy a zveřejňované informace Společnosti vyžadují stanovení reálné hodnoty finančních i nefinančních aktiv a pasiv. Reálné hodnoty byly stanoveny pro účely oceňování anebo zveřejňování s použitím níže uvedených metod. Další informace o předpokladech uplatňovaných při stanovení reálné hodnoty se tam, kde

je to vhodné, uvádějí v bodech přílohy, které se konkrétně týkají daného aktiva či pasiva.

Veškerá aktiva a závazky, které jsou oceněny reálnou hodnotou nebo u nichž je reálná hodnota zveřejněna v účetní závěrce, jsou rozděleny do kategorií v rámci hierarchie stanovení reálné hodnoty. Úrovně hierarchie jsou stanoveny podle nejnižší úrovně vstupních údajů významných pro stanovení celkové reálné hodnoty, jak je uvedeno níže:

- Úroveň 1 — kotované (nekorigované) tržní ceny na aktivních trzích za identická aktiva nebo závazky
- Úroveň 2 — techniky ocenění, pro které jsou vstupy na nejnižší úrovni důležité pro ocenění reálnou hodnotou přímo či nepřímo pozorovatelné
- Úroveň 3 — techniky ocenění, pro které jsou vstupy na nejnižší úrovni důležité pro ocenění reálnou hodnotou nepozorovatelné

#### (a) **Nederivátová finanční aktiva a závazky**

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

### 5. **Peníze a peněžní ekvivalenty**

*v tisících Kč*

	<b>K 31. prosinci 2018</b>	<b>K 13. listopadu 2018</b>
Běžné účty u bank	28 317	10
<b>Celkem</b>	<b>28 317</b>	<b>10</b>

Společnost drží peněžní prostředky u finančních institucí, které jsou podle ratingových agentur zařazeny do kategorie s nízkým rizikem (Standard & Poors – BBB). Případné znehodnocení peněžních prostředků bylo uvažováno na bázi dvanáctiměsíční předpokládané ztráty a v rámci prováděné analýzy Společnost uzavřela, že riziko je nevýznamné.

### 6. **Finanční nástroje a jiná finanční aktiva**

*v tisících Kč*

	<b>K 31. prosinci 2018</b>	<b>K 13. listopadu 2018</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Zálohy úvěrovým institucím	53 043	-
<i>Opravná položka</i>	<i>(122)</i>	-
<b>Celkem</b>	<b>52 921</b>	-
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	<i>52 921</i>	-
<b>Celkem</b>	<b>52 921</b>	-

Krátkodobé finanční nástroje představují zálohu na přistoupení k dluhu, jenž má sesterská společnost Park Side London Ltd. vůči společnosti syndikátu J & T BANKA, a.s. a Poštová banka, a. s.

Společnost J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštová banka, a. s. společností Park Side London Ltd., založené a řídicí se právem Britských panenských ostrovů, se sídlem Road Town, Tortola, British Virgin Islands (dále „BVI“), reg. Č. 1983456, zapsanou v obchodním rejstříku Britských panenských ostrovů (dále „Park Side London“). Splatnost tohoto úvěru je 20. 11. 2024, a úroková sazba činí je 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže.

Společnost má zájem participovat na tomto úvěru, a proto poskytla bance zálohu na přistoupení k této smlouvě ve výši 1 884 tis. GBP.

Společnost získala a má dále záměr získávat prostředky na financování sesterských společností emisí dluhopisů (viz bod 9).

Krátkodobá záloha není úročena a byla v následujícím účetním období započtena na cenu za přistoupení dluhu, s účinností od 6. 2. 2019. Protože se v konečném důsledku jedná o financování sesterské společnosti, je k záloze vykázána úprava hodnoty (viz bod 15).

Podrobné informace o záloze jsou uvedeny v tabulce níže:

K 31. prosinci 2018  
v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Neamortizovaný poplatek	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Zálohy úvěrovým institucím	53 043	-	-	2019	-	-
<b>Celkem</b>	<b>53 043</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu finančních nástrojů vykazovaných v amortizované pořizovací ceně:

v tisících Kč

	K 31. prosinci 2018		K 13. listopadu 2018	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Zálohy úvěrovým institucím	53 043	53 043	-	-
<b>Celkem</b>	<b>53 043</b>	<b>53 043</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Veškeré úročené finanční nástroje vedené v amortizované pořizovací ceně jsou zařazeny do úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (d) i. – Nejistoty v předpokladech a odhadech). Hierarchie reálné hodnoty pro finanční nástroje vedené v reálné hodnotě je uvedena v bodě 9 - Finanční nástroje a finanční závazky.



## 7. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2018</b>	<b>K 13. listopadu 2018</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-
Náklady příštích období	916	-
<b>Celkem</b>	<b>916</b>	<b>-</b>
<i>Z toho krátkodobé</i>	916	-
<b>Celkem</b>	<b>916</b>	<b>-</b>

K 31. prosinci 2018 byly ve lhůtě splatnosti všechny pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva.

O úvěrových rizicích a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným pohledávkám pojednává bod 15 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací.

## 8. Základní kapitál

Schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál byl k 31. prosinci 2018 tvořen peněžitém vkladem ve výši 10 tis. Kč.

<b>K 31. prosinci 2018</b>	<b>Podíl v tis. Kč</b>	<b>Vlastnický podíl %</b>	<b>Hlasovací práva %</b>
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	10	100	100
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 9. Finanční nástroje a finanční závazky

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2018</b>	<b>K 13. listopadu 2018</b>
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně	71 302	-
<b>Celkem</b>	<b>71 302</b>	<b>-</b>
<i>Dlouhodobé</i>	71 302	-
<i>Krátkodobé</i>	-	-
<b>Celkem</b>	<b>71 302</b>	<b>-</b>

## Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně

Podrobné informace o vydaných dluhopisech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 31. prosinci 2018

<i>v tisících Kč</i>	Nominální hodnota zero bondu	Diskontovaná hodnota ke dni emise	Náklady spojené s emisí	Splatnost	Diskontní sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
1. tranše ze dne 20. prosince 2018	75 000	70,57%	-9 317	20. prosince 2024	6,0	9,47
2. tranše ze dne 28. prosince 2018	40 000	70,63%	-620	20. prosince 2024	6,0	6,38
<b>Celkem</b>	<b>115 000</b>	<b>-</b>	<b>-9 937</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Dluhopisy byly vydány v souladu s emisními podmínkami ze dne 10. prosince 2018. Dluhopisy byly vydány podle českého práva ve formě na doručitele, v předpokládaném celkovém počtu 222 000 kusů, každý o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy nejsou úročené, jejich výnos je výnos daný rozdílem mezi emisním kurzem a (vyšší) jmenovitou hodnotou (diskontovanou hodnotou při předčasné splatnosti). Dluhopisy k rozvahovému dni nejsou kótovány na veřejném trhu.

Společnost předpokládá, že po datu emise požádá o přijetí dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a. s.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů činí 2 220 000 tis. Kč. Dluhopisy lze upisovat od 12. prosince 2018 a až 12 měsíců od data emise.

Dluhopisy nejsou zaručené.

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

Dluhopisy jsou vykazovány po odečtení nákladů spojených s emisí ve výši 9 937 tis. Kč. Tyto náklady jsou během doby existence dluhopisů vykazovány ve výkazu zisků a ztrát na základě efektivní úrokové sazby. Naběhlý úrok zahrnutý k 31. prosinci 2018 ve vykázané hodnotě dluhopisů činil 133 tis. Kč.

## Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených nástrojů vykazovaných v amortizované pořizovací ceně:

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2018		K 13. listopadu 2018	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně	71 302	81 213	-	-
<b>Celkem</b>	<b>71 302</b>	<b>81 213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Veškeré úročené finanční nástroje vedené v amortizované pořizovací ceně jsou zařazeny do úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (d) i. – Nejistoty v předpokladech a odhadech).

## 10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2018	K 13. listopadu 2018
Závazky z obchodních vztahů	11 025	-
Závazky z nevyfakturovaných dodávek	134	-
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	5	-
<b>Celkem</b>	<b>11 164</b>	<b>-</b>
<i>Z toho krátkodobé</i>	<i>11 164</i>	<i>-</i>
<b>Celkem</b>	<b>11 164</b>	<b>-</b>

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 31. prosinci 2018 zajištěny.

Odhad závazků vychází ze smluvních podmínek nebo faktur přijatých po rozvahovém dni, avšak před zveřejněním účetní závěrky.

Riziko likvidity, kterému je Společnost vystavena v souvislosti se závazky z obchodních vztahů a jinými závazky, je popsáno v bodě 15 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací.

## 11. Derivátové operace

*v tisících Kč*

	K 31. prosinci 2018	K 13. listopadu 2018
Závazky z derivátových operací	388	-
<b>Celkem</b>	<b>388</b>	<b>-</b>

Společnost pro překlenutí měnového nesouladu mezi emitovanými dluhopisy a poskytnutou zálohou v GBP uzavřela měnový swap se společností J&T BANKA, a. s., datum vypořádání je 27.12.2021. Společnost ocenila a k rozvahovému dni vykázala reálnou hodnotu tohoto swapu jako závazek ve výši 388 tis. Kč. Společnost nevykazuje derivát jako zajišťovací, veškeré pohyby reálné hodnoty jsou zachyceny v úplném hospodářském výsledku společnosti, v části výsledovky.

## 12. Daň z příjmů

Společnost nevykazuje k 31. prosinci 2018 splatnou daň. Daňová sazba v České republice je 19%. Společnost vyčíslila odloženou daňovou pohledávku ve výši 135 tis. Kč.

### 13. Výnosy a služby

Provozní náklady představují náklady spojené s přípravou vydání dluhopisů, obsluhou a administrací dluhopisů, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz bod 9).

#### Ostatní provozní náklady

*v tisících Kč*

**2018**

Audit, účetnictví, konsolidace	265
Administrace dluhopisů	31
Ostatní	12
<b>Náklady z pokračujících činností celkem</b>	<b>308</b>

### 14. Finanční výnosy a náklady, zisk / (ztráta) z finančních nástrojů

#### Vykázáno ve výkazu zisku a ztráty

*v tisících Kč*

**2018**

Výnosové úroky	-
Kurzové zisky	243
<b>Finanční výnosy</b>	<b>243</b>
Nákladové úroky	(133)
Přecenění derivátu	(388)
Ostatní finanční náklady	(2)
<b>Finanční náklady</b>	<b>(523)</b>
<b>Čisté finanční výnosy / (náklady) vykázané ve výkazu zisku a ztráty</b>	<b>(280)</b>

Nákladové úroky se vztahují k emitovaným dluhopisům.

Přecenění derivátu je blíže popsáno v bodě 11.

### 15. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

V tomto oddílu jsou popsána finanční a provozní rizika, jimž je Společnost vystavena, a způsoby, jimiž tato rizika řídí. Nejdůležitějšími finančními riziky jsou pro Společnost úvěrové riziko a riziko likvidity.

#### (a) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti úvěrů.

Společnost poskytla zálohu na přistoupení k úvěru (viz bod 6), v jejímž důsledku se bude podílet na financování sesterské společnosti. Záloha je poskytnuta z prostředků získaných úpisem dluhopisů. Společnosti Park Side London nebyl přidělen rating. Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet.

Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z finančních výkazů

společnosti, externího ratingu, manažerských výpočtů a předpokládaných peněžních toků, dostupných informací o zákazníkovi v médiích atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

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

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

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní hodnota	Kalkulovaná ztráta	Vykázané znehodnocení
BBB	0,5746%	40%	53 043	122	ANO

K 31. prosinci 2018 neměla Společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

### Úvěrové riziko podle typu protistrany

**K 31. prosinci 2018**

*v tisících Kč*

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	28 317	28 317
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	52 921		52 921
<b>Celkem</b>	<b>52 921</b>	<b>28 317</b>	<b>81 238</b>

### Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

**K 31. prosinci 2018**

*v tisících Kč*

	Česká republika	BVI*	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 317	-	28 317
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	-	52 921	52 921
<b>Celkem</b>	<b>28 317</b>	<b>52 921</b>	<b>81 238</b>

\* Záloha na přistoupení k syndikovanému úvěru byla poskytnuta společnosti J & T BANKA, a.s. (Česká republika), přičemž konečným dlužníkem je společnost Park Side London Ltd. (BVI).

### (b) Riziko likvidity

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

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

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

### K 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky <sup>(1)</sup>	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Déle
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 317	28 317	28 317	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	52 921	53 043 <sup>(1)</sup>	-	-	-	53 043
<b>Celkem</b>	<b>81 238</b>	<b>81 360</b>	<b>28 317</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53 043</b>
<b>Závazky</b>						
Finanční nástroje a finanční závazky	71 302	115 000	-	-	-	115 000
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	11 164	11 164	11 164	-	-	-
Závazky z derivátových operací	388	53 510 <sup>(2)</sup>	-	-	53 510 <sup>(2)</sup>	-
<b>Celkem</b>	<b>82 854</b>	<b>179 674</b>	<b>11 164</b>	<b>-</b>	<b>53 510</b>	<b>115 000</b>

(1) Smluvní peněžní toky bez zohlednění následného úročení vyplývající ze smlouvy, k níž Společnost přistoupila v následujícím účetním období.

(2) Zveřejněné finanční deriváty ve výše uvedené tabulce představují hrubé nediskontované peněžní toky. Tyto částky však mohou být vyrovnány buď v hrubé, nebo v čisté výši. Následující tabulka ukazuje odpovídající sesouhlasení těchto částek s jejich účetními hodnotami:

### K 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1–5 let	Déle
<i>Měnový swap GBP/CZK:</i>					
Přítoky	52 800	-	-	52 800	-
Odtoky	(53 510)	-	-	(53 510)	-
Čistá výše	(710)	-	-	(710)	-
Diskontováno příslušnou mezibankovní sazbou	(388)			(388)	-

### (c) Měnové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu kurzu, neboť většina transakcí se odehrává ve funkční měně. Transakce v GBP společnost (částku poskytnuté zálohy) podchytila uzavřením měnového swapu s bankou. Dopad případné změny kurzu GBP/CZK na výsledek hospodaření by byl k 31. 12. 2018 nevýznamný.

### (d) Úrokové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu úrokových sazeb, protože úročená aktiva a úročené závazky mají obdobné datum splatnosti a jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami. Níže uvedená tabulka uvádí údaje o rozsahu úrokového rizika Emitenta podle smluvní lhůty splatnosti finančních nástrojů. Aktiva a závazky, které nemají smluvně stanovenou lhůtu splatnosti nebo nejsou úročené, jsou seskupeny do kategorie „Nedefinováno“.

Finanční informace týkající se úročených a neúročených aktiv a závazků a jejich smluvní data splatnosti či přecenění jsou:

K 31. prosinci 2018

<i>v tisících Kč</i>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 rok až 5 let</b>	<b>Déle</b>	<b>Nedefino- váno</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva</b>					
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 317	-	-	-	<b>28 317</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva (náklady příštích období)	-	-	-	<b>916</b>	<b>916</b>
Odložená daňová pohledávka	-	-	-	<b>135</b>	<b>135</b>
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	-	-	<b>52 921*</b>	-	<b>52 921</b>
<b>Celkem</b>	<b>28 317</b>	-	<b>52 921</b>	<b>1 051</b>	<b>82 289</b>
<b>Pasiva</b>					
Finanční nástroje a finanční závazky – úročené pevnou úrokovou sazbou	-	-	71 302	-	<b>71 302</b>
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	-	-	-	11 164	<b>11 164</b>
Měnový swap	-	-	-	388	<b>388</b>
Základní kapitál	-	-	-	10	<b>10</b>
Nerozdělené zisky / (ztráty)	-	-	-	(575)	<b>(575)</b>
<b>Celkem</b>	-	-	<b>71 302</b>	<b>10 987</b>	<b>82 289</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>28 317</b>	-	<b>(18 381)</b>	<b>(9 936)</b>	-

\* Jedná se o krátkodobou zálohu, která však má být započtena na budoucí financování sesterské společnosti. Nominální částky finančních nástrojů a další bližší informace jsou uvedeny v bodě 6 a 9 – Finanční nástroje a jiná finanční aktiva a Finanční nástroje a finanční závazky.

### Analýza citlivosti

Analýza citlivosti uvádí změnu reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku v případě paralelního posunu výnosové křivky o 100 bazických bodů.

K rozvahovému datu by zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů vedlo ke změně reálné hodnoty Finančních nástrojů a jiných finančních aktiv, resp. Finančních nástrojů a finančních závazků o 0 tis. Kč, resp. -3 809 tis. Kč. Dále, k rozvahovému datu by snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů vedlo ke změně reálné hodnoty Finančních nástrojů a jiných finančních aktiv, resp. Finančních nástrojů a finančních závazků o 0 tis. Kč, resp. 4 062 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že společnost vykazuje finanční aktiva i závazky v modelu naběhlé hodnoty, změna reálné hodnoty nemá dopad na výsledek hospodaření Společnosti.

Společnost též posuzuje citlivost na změnu kreditního rizika dlužníka. Změní-li se jeho bonita, pravděpodobnost ztráty se též změní. Pokud se pravděpodobnost selhání zvýší o 10% (tj. z 0,5746% na 0,6320%), ECL by se zvýšila o 13 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10%, ECL by klesla o 13 tis. Kč.

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

### **(e) Provozní riziko**

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

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

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

Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o obchodních korporacích.



## 16. Spřízněné osoby

### Určení spřízněných osob

Vztahy se spřízněnými osobami zahrnují vztahy se společníky a dalšími osobami, jak uvádí následující tabulka.

### (a) Přehled otevřených zůstatků se spřízněnými osobami k 31. prosinci 2018:

v tisících Kč

	Pohledávky a ostatní finanční aktiva	Přijaté finanční záruky	Poskytnuté přísliby	Závazky a ostatní finanční závazky
<b>Společnosti ovládané koncovými vlastníky</b>				
Z titulu poskytnuté zálohy na přistoupení k syndikovanému úvěru	52 921	-	-	-
Z titulu pohledávek z obchodního styku	-	-	-	-
Z titulu závazků z obchodního styku	-	-	-	-
Z titulu vydaných dluhopisů	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>52 921</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### (b) Přehled transakcí se spřízněnými osobami za rok 2018:

#### Transakce s klíčovými členy vedení

Jednatelé společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění za období od 13. listopadu 2018 do 31. prosince 2018. Současně byli tito členové zaměstnanci jiných společností v rámci Skupiny JTRE.

## 17. Následné události

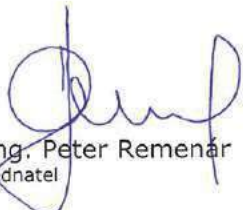

Společnost do února roku 2019 úspěšně upsala další tranše zero bondů o nominální hodnotě 395 000 tis. Kč.

Společnost dle dodatku č. 2 z 18. 3. 2019 k syndikovanému úvěru s účinností od 6. února 2019 přistupuje k syndikovanému úvěru a podílí se na financování sesterské společnosti Park Side London jako jeden z věřitelů.

Získané prostředky emisí dluhopisů společnost poskytla sesterské společnosti prostřednictvím odkoupení pozice v rámci syndikovaného úvěru, přičemž měnový nesoulad jistiny překlenula pomocí odpovídajícího měnového swapu.

Společnost bude usilovat o přijetí dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které by mohly ovlivnit účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Datum:	Podpis statutárního orgánu	
18. března 2019	 Ing. Peter Remenár Jednatel	 Ing. Pavel Pelikán Jednatel

## **Zpráva nezávislého auditora**

určená společníkům a statutárnímu orgánu  
účetní jednotky

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

o ověření řádné účetní závěrky  
k rozvahovému dni 31.12.2018  
za ověřované období od 13.11.2018 do 31.12.2018

## Zpráva nezávislého auditora

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

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTRE Financing 3, s.r.o., IČ: 07635362, sídlem Pobežní 297/14, 186 00 Praha 8 - Karlín (dále jen „Společnost“), sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („IFRS EU“), která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31.12.2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 13.11.2018 do 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za účetní období od 13.11.2018 do 31.12.2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### **Základ pro výrok**

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

### **Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku**

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednatelů.



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

Naši povinností je informovat jednatele společnosti **JTRE Financing 3, s.r.o.** mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 18. března 2019



**FSG Finaudit, s.r.o.**  
 třída Svobody 645/2, Olomouc,  
 evidenční číslo společnosti KAČR č. 154  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
 auditor odpovědný za vypracování  
 zprávy jménem společnosti,  
 evidenční číslo KAČR č. 2014

