

JTRE Financing 3, s.r.o.

Správa audítora a účtovná závierka za obdobie končiace sa 31. decembra 2018

v súlade s Medzinárodnými štandardmi účtovného výkazníctva v znení prijatom
Európskou úniou

Obsah

Výkaz o úplnom výsledku hospodárenia	2
Výkaz o finančnej pozícii	3
Výkaz zmien vlastného imania	4
Výkaz o peňažných tokoch	5
Príloha k účtovnej zavierke	6
1. Všeobecné informácie	6
2. Východiská pre zostavenie individuálnej účtovnej zvierky	7
3. Významné účtovné postupy	11
4. Stanovenie reálnej hodnoty	14
5. Peniaze a peňažné ekvivalenty	14
6. Finančné nástroje a iné finančné aktíva	15
7. Pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva	16
8. Základné imanie	16
9. Finančné nástroje a finančné záväzky	17
10. Záväzky z obchodných vzťahov a iné záväzky	18
11. Derivátové operácie	18
12. Daň z príjmov	19
13. Výnosy a služby	20
14. Finančné výnosy a náklady, zisk / (strata) z finančných nástrojov	20
15. Postupy riadenia rizík a zverejňovania informácií	20
16. Spriaznené osoby	25
17. Následné udalosti	26

Výkaz o úplnom výsledku hospodárenia

	Bod prílohy	Za obdobie od 13.11.2018 do 31.12.2018
Služby	13	(308)
Tvorba opravných položiek	6	(122)
Prevádzkový zisk / (strata)		(430)
Kurzové zisky	14	243
Finančné náklady	14	(523)
Čisté finančné výnosy / (náklady)		(280)
Zisk / (strata) pred zdanením daní z príjmov		(710)
Náklady na daň z príjmov	12	135
Zisk / (strata) za obdobie		(575)
Úplný hospodársky výsledok celkom za účtovné obdobie		(575)
Úplný hospodársky výsledok celkom pripadajúci:		
Vlastníkom ovládajúcim spoločnosti		
Zisk / (strata) za účtovné obdobie z pokračujúcich činností		(575)
Nekontrolným podielom		
Zisk / (strata) za účtovné obdobie z pokračujúcich činností		-
Úplný hospodársky výsledok celkom za účtovné obdobie		(575)

Vzhľadom na skutočnosť, že spoločnosť bola založená v roku 2018, nie sú uvedené údaje za porovnateľné obdobie (pozri bod 1).

Príloha k účtovnej zvierke na stranách 6 až 25 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej zvierky.

Výkaz o finančnej pozícii

k 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Bod prílohy	K 31.12.2018	K 13. 11. 2018
Aktíva			
Finančné nástroje a iné finančné aktíva	6	52 921	-
<i>z toho za podniky v skupine</i>		-	-
Odložená daňová pohľadávka	12	135	-
Dlhodobé aktíva celkom		53 056	-
Pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva	7	916	-
<i>z toho za podniky v skupine</i>		-	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5	28 317	10
Krátkodobé aktíva celkom		29 233	-
Aktíva celkom		82 289	10
Vlastné imanie			
Základné imanie	8	10	10
Nerozdelený zisk a úplný hospodársky výsledok za obdobie		(575)	-
Vlastné imanie celkom		(565)	10
Záväzky			
Finančné nástroje a finančné záväzky	9	71 302	-
Dlhodobé záväzky celkom		71 302	-
Záväzky z obchodných vzťahov a ostatné záväzky	10	11 164	-
Záväzky z precenenia derivátu	11	388	-
Krátkodobé záväzky celkom		11 552	-
Záväzky celkom		82 854	-
Vlastné imanie a záväzky celkom		82 289	10

Príloha k účtovnej zvierke na stranách 6 až 25 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej zvierky.

Výkaz zmien vlastného imania

k 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Základné imanie	Nerozdelený zisk/strata za minulé obdobie	Úplný výsledok za obdobie	Vlastné imanie celkom
Stav k 13. novembru 2018	10	-	-	10
<i>Úplný hospodársky výsledok celkom za účtovné obdobie:</i>				
Zisk alebo strata	-	-	(575)	(575)
Stav k 31. decembru 2018	10	-	(575)	(565)

Vlastné imanie vo výške -565 tis. Kč pripadá vlastníkom ovládajúcim spoločnosť.

Príloha k účtovnej zavierke na stranách 6 až 25 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej zvierky.

Výkaz o peňažných tokoch

k 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Bod prílohy	Za obdobie od 13.11.2018 do 31.12.2018
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ		
Zisk / (strata) za účtovné obdobie pred zdanením		(710)
Nerealizované kurzové zisky	13	(243)
Precenenie derivátov na reálnu hodnotu	14	388
Tvorba opravných položiek	6,15	122
Úrokové náklady a úrokové výnosy	14	133
Daň z príjmu za bežnú činnosť	11	-
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami pracovného kapitálu		(310)
Príjmy z emisie dlhopisov, bez transakčných poplatkov	9	81 107
Poskytnutá záloha na finančné aktívum	6	(52 848)
Vyplatené úroky	9	-
Prijaté úroky	6	-
Zmena stavu pohľadávok z obchodných vzťahov a iných aktív	7	(828)
Zmena stavu záväzkov z obchodných vzťahov a iných záväzkov	10	1 186
Peňažný tok generovaný z (použitý v) prevádzkovej činnosti		28 307
<i>Čisté zvýšenie (zníženie) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</i>	5	28 307
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		10
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia		28 317

Vzhľadom na skutočnosť, že spoločnosť bola založená v roku 2018, nie sú uvedené údaje za porovnateľné obdobie (pozri bod 1).

Príloha k účtovnej zvierke na stranách 6 až 25 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej zvierky.

Príloha k účtovnej zavierke

1. Všeobecné informácie

JTRE Financing 3, s.r.o. („Spoločnosť“) vznikla 13. novembra 2018 zápisom do obchodného registra pod spisovou značkou C 304478 vedeného Mestským súdom v Prahe, IČO spoločnosti je 076 35 362.

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Spoločnosť bola založená výhradne na účely emisie dlhopisov, pričom celý výťažok z emisie dlhopisov plánuje použiť na poskytnutie financovania spoločnosti Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd, ktoré sú sesterskými spoločnosťami Spoločnosti.

Hospodársky rok je zhodný s kalendárnym rokom. Účtovná zvierka bola zostavená za obdobie od 13. novembra 2018 do 31. decembra 2018 (ďalej len „2018“). Vzhľadom na to, že ide o prvé účtovné obdobie po vzniku, účtovná zvierka za minulé účtovné obdobie nebola zostavená. Údaje uvedené k 13. novembru 2018 predstavujú údaje z otváraciej súvahy spoločnosti a údaje za minulé účtovné obdobie nie sú uvedené.

Sídlo Spoločnosti

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

Zloženie štatutárneho orgánu k 31. decembru 2018:

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

Jediným spoločníkom Spoločnosti k 31. decembru 2018 je:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v tis. Kč	%	%
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	10	100	100
Celkom	10	100	100

Jediný spoločník, spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ďalej „JTRE“), je spoločnosť so sídlom 1061 Nikózia, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Cyperská republika, Registračné číslo: HE 217553

Organizačná štruktúra:

Spoločnosť je súčasťou konsolidačného celku JTRE. Informácie týkajúce sa založenia materskej spoločnosti JTRE a jej vlastníckej štruktúry boli zverejnené v konsolidovanej účtovnej zavierke spoločnosti JTRE za účtovné obdobie 2017.

2. Východiská pre zostavenie individuálnej účtovnej zázvierky

(a) Vyhlásenie o zhode

Táto účtovná zázvierka je zostavená v súlade s Medzinárodnými účtovnými štandardmi (IAS) a Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (ďalej „IFRS“), ktoré vydáva Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) a ktoré boli prijaté Európskou úniou.

Konatelia účtovnú zázvierku schválili dňa 18. marca 2019.

Táto účtovná zázvierka je nekonsolidovaná.

(b) Spôsob oceňovania

Účtovná zázvierka je zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky („going concern“) s použitím metódy historických cien, s výnimkou prípadov, kedy IFRS vyžadujú iný spôsob oceňovania, ako je uvedené nižšie.

(c) Funkčná mena

Funkčnou menou Spoločnosti je česká koruna („Kč“).

(d) Používanie odhadov a predpokladov

Zostavenie účtovnej zázvierky v súlade s IFRS vyžaduje používanie určitých kritických účtovných odhadov, ktoré ovplyvňujú vykazované položky aktív, pasív, výnosov a nákladov. Vyžaduje tiež, aby vedenie účtovnej jednotky pri aplikácii účtovných postupov uplatnilo predpoklady založené na vlastnom úsudku. Výsledné účtovné odhady – práve preto, že ide o odhady – sa zriedkakedy rovnajú príslušným skutočným hodnotám.

Odhady a východiskové predpoklady sú priebežne revidované. Zmeny účtovných odhadov sú zohľadnené v období, v ktorom bola vykonaná oprava odhadu, a ďalej vo všetkých dotknutých budúcich obdobiach.

i. Neistoty v predpokladoch a odhadoch

Informácie o neistote v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých je významné riziko, že povedú k významnej úprave v nasledujúcich účtovných obdobiach, sú uvedené v nasledujúcich bodoch prílohy:

- Bod 6 – Finančné nástroje a iné finančné aktíva.
- Bod 9 – Finančné nástroje a finančné záväzky.
- Bod 15 - Postupy riadenia rizík a zverejňovania informácií

Stanovenie reálnej hodnoty

Mnoho účtovných postupov a zverejňovaných informácií vyžaduje, aby bola stanovená reálna hodnota finančných i nefinančných aktív a záväzkov.

Spoločnosť má zavedený systém kontroly stanovenia reálnych hodnôt. V jeho rámci bol zriadený i oceňovací tím, ktorý je všeobecne zodpovedný za kontrolu pri stanovení všetkých významných reálnych hodnôt (vrátane reálnej hodnoty na úrovni 3).

Tento tím pravidelne kontroluje významné na trhu nezistiteľné vstupné údaje a úpravy ocenenia. Ak sú informácie tretích strán, ako sú kotácie obchodníkov

s cennými papiermi alebo oceňovacie služby, použité na stanovenie reálnej hodnoty, potom oceňovací tím posúdi podklady nadobudnuté od týchto tretích strán s cieľom rozhodnúť, či také ocenenie spĺňa požiadavky IFRS vrátane zaradenia do príslušnej úrovne v rámci hierarchie stanovenia reálnej hodnoty.

Pri stanovení reálnej hodnoty aktíva alebo záväzku využíva Spoločnosť v čo najširšom rozsahu údaje zistiteľné na trhu. Reálne hodnoty sa členia do rôznych úrovní v hierarchii reálnych hodnôt na základe vstupných údajov použitých pri oceňovaní, a to nasledovne:

- Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch identických aktív alebo záväzkov.
- Úroveň 2: vstupné údaje nezahŕňajúce kótované ceny z úrovne 1, ktoré možno pre dané aktívum alebo záväzok zistiť, a to buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t. j. odvodením od cien).
- Úroveň 3: vstupné údaje pre dané aktívum alebo záväzok, ktoré na trhu nemožno zistiť (nezistiteľné vstupné údaje).

Ak možno vstupné údaje použité na ocenenie reálnou hodnotou aktíva alebo záväzku zaradiť do rôznych úrovní hierarchie reálnej hodnoty, potom ocenenie reálnou hodnotou je ako celok zaradené do rovnakej úrovne hierarchie reálnej hodnoty ako vstupný údaj najnižšej úrovne, ktorý je významný vo vzťahu k celému oceňovaniu.

Spoločnosť vykazuje presuny medzi úrovňami hierarchie reálnej hodnoty vždy ku koncu vykazovaného obdobia, počas ktorého nastala zmena.

(e) **Vykazovanie podľa segmentov**

Spoločnosť nedelí svoju činnosť do rôznych prevádzkových segmentov, výnosy realizuje z úrokov z úverov poskytnutých sesterskej spoločnosti. Všetky výnosy sú finančného charakteru a sú bližšie uvedené v bode 14 tejto prílohy.

(f) **IFRS 9 Finančné nástroje**

i. Finančné výnosy a náklady

Spoločnosť vykazuje nasledujúce typy finančných nákladov a výnosov:

- Úrokový výnos
- Úrokový náklad
- Čistý zisk alebo strata z finančných aktív oceňovaných v modeli FVTPL (preceňovaný na reálnu hodnotu do výsledku hospodárenia).
- Kurzové zisky alebo straty z finančných aktív alebo záväzkov
- Opravné položky (príp. ich rozpustenie) k finančným nástrojom

Výnosový úrok alebo náklad sa rozoznáva s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Efektívna úroková sadzba je sadzba, ktorá diskontuje predpokladané budúce peňažné toky počas predpokladanej životnosti finančného nástroja.

Pri výpočte úrokového nákladu alebo výnosu sa efektívna úroková sadzba použije na hrubú účtovnú hodnotu aktíva (ak nie je aktívum znehodnotené) alebo na amortizovanú hodnotu záväzku. Pre finančné aktíva, ktoré už boli znehodnotené pri prvotnom vykázaní, je úrokový príjem kalkulovaný s použitím efektívnej úrokovej sadzby na čistú hodnotu finančného aktíva. Ak aktívum už nemá byť vykazované so

znehodnotením, potom kalkulácia úrokového príjmu bude opäť vychádzať z hrubej hodnoty.

ii. Klasifikácia a následné oceňovanie

Pri prvotnom zachytení môže byť finančné aktívum klasifikované a ocenené v:

- amortizovanej hodnote (amortised cost)
- v reálnej hodnote do ostatného úplného výsledku hospodárenia (FVOCI)
- v reálnej hodnote do výkazu ziskov a strát (FVTPL)

Finančné aktíva nie sú preradené do iného modelu, kým spoločnosť neprehodnotí a nezmení svoj obchodný model na riadenie týchto finančných aktív. V takom prípade všetky dotknuté finančné aktíva sú reklasifikované k prvému dňu prvého obdobia nasledujúceho po zmene obchodného modelu.

Finančné aktíva sú merané v amortizovanej hodnote, ak sú splnené obe nasledujúce podmienky a ak sa spoločnosť nerozhodla ich vykazovať v modeli FVTPL:

- predpokladá sa držba aktíva na účely dosahovania úžitkov z budúceho cash-flow
- zmluvné podmienky určujú presné parametre peňažných tokov jednotlivých platieb istiny a úroku („solely payments of principal and interest“ – SPPI test)

Spoločnosť v týchto prípadoch pravidelne posudzuje kreditné riziko, ako je bližšie uvedené v bode 3.

iii. Stanovenie obchodného modelu

Spoločnosť posudzuje objektívny obchodný model, do ktorého finančné aktívum zaradi, na základe nižšie uvedených faktorov:

- stanovené politiky a ciele pre držbu finančných aktív, napríklad, či stratégiou finančného riadenia je získať budúce dojednané peňažné toky, udržanie určitej úrokovej sadzby, riadenie splatnosti finančných aktív vo väzbe na splatnosť finančných záväzkov, alebo predpokladané výdavky alebo naopak príjmy z predaja aktív
- spôsob, akým je výkonnosť aktív hodnotená a reportovaná manažmentu spoločnosti
- riziká, ktoré ovplyvňujú výkonnosť obchodného modelu (a finančných aktív, ktoré sú držané v tomto modeli) a ako sú riadené tieto riziká
- ako je odmeňované vedenie spoločnosti, o. i. či ich odmeny sú založené na reálnej hodnote aktíva alebo či sú odmeny založené na riadení zmluvných peňažných tokov
- početnosť, objem a čas predaja finančných aktív v uplynulom období, dôvody týchto predajov a očakávania do budúcnosti.

iv. Posúdenie splnenia SPPI testu

Na účely tohto posúdenia je istina definovaná ako reálna hodnota finančného aktíva pri jeho rozpoznaní. Úrok je definovaný ako predpokladaná časová hodnota peňazí

zohľadňujúca okrem času aj základné súvisiace riziká, náklady (likvidita, administratívne náklady) a tiež ziskovú prirážku.

Pri posudzovaní, či dojednané peňažné toky zodpovedajú požiadavkám SPPI testu, spoločnosť prihliada na zmluvné podmienky daného nástroja. Napríklad skúma, či zmluvné podmienky neumožňujú meniť termíny alebo sumy dojednaných peňažných tokov. Opak by znamenal, že podmienky nie sú splnené.

Spoločnosť berie do úvahy predovšetkým:

- náhodné udalosti, ktoré by mohli zmeniť sumu alebo termín peňažného toku
- podmienky, ktoré môžu upravovať dojednanú úrokovú sadzbu, vrátane variabilnej zložky
- možnosť predčasnej splatnosti alebo rozšírenia podmienok splatnosti a ich pravdepodobnosť
- podmienky, ktoré by obmedzovali spoločnosti nároky na peňažný tok z daného aktíva

(g) Štandardy prijaté EU, ktoré doteraz nenadobudli účinnosť.

i. Novela IFRS 9 – Predčasné splácanie s negatívnou kompenzáciou (účinný pre ročné účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr).

Úzky rozsah novelizácie štandardu IFRS 9 umožňuje spoločnostiam oceniť svoje finančné aktíva v amortizovanej hodnote pri predčasnom splácaní s negatívnou kompenzáciou. Dotknuté aktíva, ktoré zahŕňajú niektoré úvery a dlhové cenné papiere, by inak boli ocenené v reálnej hodnote vykázanej do zisku alebo straty (FVTPL). Negatívna kompenzácia môže vzniknúť v prípade, kedy zmluvné podmienky umožňujú dlžníkovi predčasne splácať nástroj pred zmluvnou splatnosťou, avšak predčasná splátka by mala byť nižšia než nesplatené sumy istiny a úroku z nesplatennej sumy istiny. Aby bolo možné finančné aktíva oceniť v amortizovanej hodnote, musí byť negatívna kompenzácia „primeranou dodatočnou náhradou za predčasné ukončenie zmluvy“.

Novelizácia pravdepodobne nebude mať žiadny významný dopad na účtovnú závierku Spoločnosti.

ii. Aktualizácia odkazov na Konceptný rámec v štandardoch IFRS (účinný pre ročné účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)

Niektoré štandardy IFRS obsahujú odkazy na verziu Konceptného rámca z rokov 1989 a 2010. Rada IASB zverejnila samostatný dokument nazvaný „Aktualizácia odkazov na Konceptný rámec“, ktorý obsahuje následné úpravy príslušných štandardov tak, aby tieto štandardy odkazovali na nový Rámec.

iii. Ostatné IFRS štandardy

Spoločnosť očakáva, že ďalšie vydané štandardy (IFRS 16 Lízingy, IFRIC 23 Účtovanie o neistote pri daniach z príjmov, Novela IAS 28 a IAS 19), ktoré doteraz nenadobudli účinnosť, nebudú mať žiadny dopad na účtovnú závierku Spoločnosti ku dňu ich účinnosti.

3. Významné účtovné postupy

(a) Peniaze a peňažné ekvivalenty

Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peňažnú hotovosť, peniaze v bankách a krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou nepresahujúcou tri mesiace.

(b) Nederivátové finančné aktíva

Spoločnosť má nasledujúce finančné nástroje, ktoré nie sú deriváty: úvery a pohľadávky.

i. Klasifikácia

Úvery a pohľadávky sú nederivátové finančné aktíva s pevnými alebo vopred určitelnými platbami. Tieto aktíva nie sú kótované na aktívnom trhu. Kategóriu úverov a pohľadávok tvoria prevažne úvery neúverovým inštitúciám, pohľadávky z obchodných vzťahov a ostatné pohľadávky.

Všetky úvery a pohľadávky sú účtovnou jednotkou držané do splatnosti a kategorizujú sa v modeli amortizovanej hodnoty (amortizovanej obstarávacej ceny).

ii. Vykazovanie

Úvery a pohľadávky sa vykazujú ku dňu ich vzniku.

iii. Oceňovanie

Úvery a pohľadávky sa oceňujú amortizovanou obstarávacou cenou s odpočítaním všetkých strát zo zníženia hodnoty.

Pri oceňovaní amortizovanou obstarávacou cenou sa všetky rozdiely medzi obstarávacou cenou a hodnotou pri splatení vykazujú vo výkaze o úplnom hospodárskom výsledku počas trvania príslušného aktíva alebo pasíva, a to s použitím efektívnej úrokovej miery.

Krátkodobé pohľadávky sa nediskontujú.

iv. Odúčtovanie

Finančné aktívum sa odúčtuje potom, ako uplynie platnosť zmluvného práva na peňažné toky z daného aktíva alebo potom, ako sa právo na príjem zmluvných peňažných tokov prevedie v rámci transakcie, kde nastane prenesenie v zásade všetkých rizík a úžitkov spojených s vlastníctvom daného aktíva. Akýkoľvek podiel na prevádzaných finančných aktívach, ktorý Spoločnosť získa alebo si ponechá, sa vykáže ako samostatné aktívum alebo pasívum.

v. Zníženie hodnoty

Spoločnosť používa na vykazovanie znehodnotenia finančných aktív model tvorby opravných položiek založený na očakávaných úverových stratách („ECL model“).

Finančné aktíva, okrem aktív v modeli FVTPL, sa posudzujú z hľadiska existencie náznakov zníženia hodnoty vždy ku koncu účtovného obdobia. Preto spoločnosť predovšetkým sleduje, či nenastala niektorá z nižšie uvedených skutočností:

- protistrana vykazuje závažné finančné ťažkosti
- nastalo porušenie zmluvy, napr. omeškanie so splácaním alebo nesplácanie úrokov alebo istiny

- nastala situácia, kedy je pravdepodobné, že na dlžníka bude vyhlásený konkurz alebo u ktorého nastane finančná reorganizácia
- vymizne aktívny trh pre finančné aktívum z dôvodu finančných ťažkostí.

Metóda očakávaných úverových strát na zníženie hodnoty (ECL)

Metóda očakávaných úverových strát na zníženie hodnoty berie do úvahy súčasnú hodnotu všetkých strát spôsobených zlyhaním dlžníka, a to (i) počas nasledujúcich dvanástich mesiacov, alebo (ii) počas očakávaného trvania finančného nástroja v závislosti od toho, či nastalo zhoršenie kreditného rizika od počiatočného zaúčtovania. Model zníženia hodnoty meria opravné položky na úverové straty pomocou trojfázovej metódy založenej na stupni zhoršenia kreditného rizika od počiatočného zaúčtovania:

- Fáza 1 („Stage 1“) – Ak nenastal významný nárast úverového rizika (SICR) od prvotného zaúčtovania finančného nástroja, je vykázaná opravná položka vo výške zodpovedajúcej očakávaným úverovým stratám za 12 mesiacov (očakávané úverové straty, ktoré vyplývajú z udalostí, ktoré môžu nastať v priebehu 12 mesiacov po dni účtovnej závierky). Úrokové výnosy sú zaúčtované metódou efektívnej úrokovej sadzby aplikovanej na hrubú účtovnú hodnotu finančného aktíva.
- Fáza 2 („Stage 2“) – Ak nastane významný nárast úverového rizika (SICR) od prvotného zaúčtovania, ale finančný nástroj nie je v zlyhaní, je vykázaná opravná položka vo výške zodpovedajúcej očakávaným úverovým stratám za celé trvanie finančného nástroja (očakávané úverové straty, ktoré sú dôsledkom všetkých možných udalostí vyvolávajúcich stratu počas trvania finančného nástroja). Úrokové výnosy sú zaúčtované metódou efektívnej úrokovej sadzby aplikovanej na hrubú účtovnú hodnotu finančného aktíva.
- Fáza 3 („Stage 3“) – V tejto fáze sú zahrnuté finančné nástroje v zlyhaní. Podobne ako v prípade Fázy 2 je vykázaná opravná položka vo výške zodpovedajúcej očakávaným úverovým stratám za celé trvanie finančného nástroja. Úrokové výnosy sú zaúčtované metódou efektívnej úrokovej sadzby aplikovanej na čistú účtovnú hodnotu finančného aktíva.

Ocenenie očakávanej úverovej straty

Odhad očakávaných úverových strát je modelovaný na základe pravdepodobnosti zlyhania (PD), expozície v zlyhaní (EAD) a straty v zlyhaní (LGD). Podrobnosti k týmto štatistickým parametrom/vstupom sú nasledujúce:

- PD – Pravdepodobnosť zlyhania je odhad pravdepodobnosti zlyhania za dané časové obdobie.
- EAD – Expozícia v zlyhaní je odhad expozície k zlyhaniu k budúcemu dátumu, s ohľadom na očakávané zmeny v expozícii po dni účtovnej závierky, vrátane splátok istiny a úrokov, či už dojednaných v zmluve, alebo inak, očakávané čerpanie úverových príslužob, a úrok akumulovaný zo splátok po splatnosti.
- LGD – Strata v zlyhaní je strata vzniknutá v prípade, kedy nastane zlyhanie. Vychádza z rozdielu medzi dlžnými zmluvnými peňažnými tokmi a tými, ktoré veriteľ očakáva, že dostane, vrátane realizácie príslušného zálohu.

Ocenenie očakávanej úrokovej straty a zhodnotenie významného nárastu úverového rizika berú do úvahy informácie o minulých udalostiach a súčasných podmienkach,

rovnako ako racionálne a podložené predpovede budúcich udalostí a ekonomických podmienok. Odhad a aplikácia informácií ohľadom budúceho vývoja vyžadujú použitie významných odhadov.

Vykazovanie opravnej položky pre úverové straty vo výkaze o finančnej pozícii

V prípade finančných aktív oceňovaných v amortizovanej obstarávacej cene je opravná položka odpočítaná od hrubej účtovnej hodnoty finančného aktíva.

(c) **Finančné záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce finančné záväzky: emisia dlhových cenných papierov, záväzky z obchodných vzťahov a ostatné záväzky. Tieto finančné záväzky sa pri prvotnom zachytení vykazujú ku dňu vysporiadania v reálnej hodnote zvýšenej o všetky príslušné priamo súvisiace transakčné náklady. Následne sa potom finančné záväzky oceňujú amortizovanou obstarávacou cenou s použitím efektívnej úrokovej miery.

Finančný záväzok sa odúčtuje po splnení, zrušení alebo uplynutí platnosti zmluvných povinností.

(d) **Výnosy**

Výnosy z poskytnutých služieb

Tieto výnosy sa vykazujú za nasledujúcich podmienok: existujú presvedčivé dôkazy (obvykle vo forme uzatvorenej zmluvy), že významné riziká a úžitky boli prenesené na kupujúceho; je pravdepodobné, že Spoločnosť získa protiplnenie a suma výnosu sa dá spoľahlivo určiť.

(e) **Finančné výnosy a náklady**

i. Finančné výnosy

Finančné výnosy zahŕňajú výnosové úroky z investovaných prostriedkov. Výnosové úroky sa vo výkaze úplného hospodárskeho výsledku časovo rozlišujú, pričom sa uplatňuje metóda efektívneho úroku.

ii. Finančné náklady

Finančné náklady zahŕňajú nákladové úroky z emitovaných dlhopisov.

(f) **Daň z príjmov**

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň. Daň z príjmov sa vyказuje vo výkaze úplného hospodárskeho výsledku.

Splatná daň zahŕňa odhad dane (daňový záväzok alebo daňová pohľadávka) vypočítaný zo zdaniteľného príjmu alebo straty za bežné obdobie s použitím daňových sadzieb platných k súvahovému dňu, ako aj všetky úpravy splatnej dane týkajúce sa minulých rokov.

Odložená daň sa vypočíta s použitím záväzkovej metódy z prechodných rozdielov, ktoré existujú k súvahovému dňu medzi daňovou základňou aktív a pasív a ich hodnotou stanovenou na účely účtovného výkazníctva.

O odloženej daňovej pohľadávke sa účtuje v prípade

- všetkých odpočítateľných prechodných rozdielov a

- nevyužitých daňových odpočtov a nevyužitých daňových strát prevedených do ďalších období, a to vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že budúci zdaniteľný zisk umožní realizáciu týchto odpočítateľných prechodných rozdielov, nevyužitých daňových odpočtov a nevyužitých daňových strát prevedených do ďalších období.

4. Stanovenie reálnej hodnoty

Účtovné postupy a zverejňované informácie Spoločnosti vyžadujú stanovenie reálnej hodnoty finančných i nefinančných aktív a pasív. Reálne hodnoty boli stanovené na účely oceňovania alebo zverejňovania s použitím nižšie uvedených metód. Ďalšie informácie o predpokladoch uplatňovaných pri stanovení reálnej hodnoty sa tam, kde je to vhodné, uvádzajú v bodoch prílohy, ktoré sa konkrétne týkajú daného aktíva alebo pasíva.

Všetky aktíva a záväzky, ktoré sú ocenené reálnou hodnotou alebo pri ktorých je reálna hodnota zverejnená v účtovnej závierke, sú rozdelené do kategórií v rámci hierarchie stanovenia reálnej hodnoty. Úrovne hierarchie sú stanovené podľa najnižšej úrovne vstupných údajov významných pre stanovenie celkovej reálnej hodnoty, ako je uvedené nižšie:

- Úroveň 1 — kótované (nekorigované) trhové ceny na aktívnych trhoch za identické aktíva alebo záväzky
- Úroveň 2 — techniky ocenenia, pre ktoré sú vstupy na najnižšej úrovni dôležité pre ocenenie reálnou hodnotou priamo alebo nepriamo pozorovateľné
- Úroveň 3 — techniky ocenenia, pre ktoré sú vstupy na najnižšej úrovni dôležité pre ocenenie reálnou hodnotou nepozorovateľné

(a) Nederivátové finančné aktíva a záväzky

Reálna hodnota stanovovaná na účely zverejnenia sa vypočíta na základe súčasnej hodnoty budúcich peňažných tokov z istín a úrokov, diskontovaných trhovou úrokovou sadzbou k súvahovému dňu.

5. Peniaze a peňažné ekvivalenty

v tisícoch Kč

	K 31. decembru 2018	K 13. novembru 2018
Bežné účty v bankách	28 317	10
Celkom	28 317	10

Spoločnosť drží peňažné prostriedky vo finančných inštitúciách, ktoré sú podľa ratingových agentúr zaradené do kategórie s nízkym rizikom (Standard & Poors – BBB). Prípadné znehodnotenie peňažných prostriedkov bolo uvažované na báze dvanásťmesačnej predpokladanej straty a v rámci vykonávanej analýzy Spoločnosť uzavrela, že riziko je nevýznamné.

6. Finančné nástroje a iné finančné aktíva

v tisícoch Kč

	K 31. decembru 2018	K 13. novembri 2018
Finančné aktíva		
Zálohy úverovým inštitúciám	53 043	-
<i>Opravná položka</i>	<i>(122)</i>	-
Celkom	52 921	-
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	<i>52 921</i>	-
Celkom	52 921	-

Krátkodobé finančné nástroje predstavujú zálohu na pristúpenie k dlhu, ktorý má sesterská spoločnosť Park Side London Ltd. voči spoločnosti syndikátu J & T BANKA, a.s. a Poštová banka, a. s.

Spoločnosť J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úver spoločne s Poštová banka, a. s. spoločnosti Park Side London Ltd., založenej a riadiacej sa právom Britských panenských ostrovov, so sídlom Road Town, Tortola, British Virgin Islands (ďalej „BVI“), reg. Č. 1983456, zapísanej v obchodnom registri Britských panenských ostrovov (ďalej „Park Side London“). Splatnosť tohto úveru je 20. 11. 2024, a úroková sadzba je 12M GBP LIBOR + 7,5 % marža.

Spoločnosť má záujem participovať na tomto úvere, a preto poskytla banke zálohu na pristúpenie k tejto zmluve vo výške 1 884 tis. GBP.

Spoločnosť získala a má ďalej zámer získavať prostriedky na financovanie sesterských spoločností emisiou dlhopisov (pozri bod 9).

Krátkodobá záloha nie je úročená a bola v nasledujúcom účtovnom období započítaná na cenu za pristúpenie dlhu, s účinnosťou od 6. 2. 2019. Pretože v konečnom dôsledku ide o financovanie sesterskej spoločnosti, k zálohe je vykázaná úprava hodnoty (pozri bod 15).

Podrobné informácie o zálohe sú uvedené v tabuľke nižšie:

K 31. decembru 2018
v tisícoch Kč

	Istina	Akumulovaný úrok	Neamortizovaný poplatok	Splatnosť	Úroková sadzba (%)	Efektívna úroková sadzba (%)
Zálohy úverovým inštitúciám	53 043	-	-	2019	-	-
Celkom	53 043	-	-	-	-	-

Informácie o reálnej hodnote

Nasledujúca tabuľka uvádza reálnu hodnotu finančných nástrojov vykazovaných v amortizovanej obstarávacej cene:

<i>v tisícoch Kč</i>	K 31. decembru 2018		K 13. novembru 2018	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota	Účtovná hodnota	Reálna hodnota
Zálohy úverovým inštitúciám	53 043	53 043	-	-
Celkom	53 043	53 043	-	-

Všetky úročené finančné nástroje vedené v amortizovanej obstarávacej cene sú zaradené do úrovne 2 hierarchie reálnej hodnoty (pre viac podrobností o oceňovacích metódach pozri bod 2 (d) i. – Neistoty v predpokladoch a odhadoch). Hierarchia reálnej hodnoty pre finančné nástroje vedené v reálnej hodnote je uvedená v bode 9 - Finančné nástroje a finančné záväzky.

7. Pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva

<i>v tisícoch Kč</i>	K 31. decembru 2018	K 13. novembru 2018
Pohľadávky z obchodných vzťahov	-	-
Náklady budúcich období	916	-
Celkom	916	-
<i>Z toho krátkodobé</i>	916	-
Celkom	916	-

K 31. decembru 2018 boli v lehote splatnosti všetky pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva.

O úverových rizikách a o rizikách strát zo zníženia hodnoty vo vzťahu k pohľadávkam z obchodných vzťahov a iným pohľadávkam pojednáva bod 15 – Postupy riadenia rizík a zverejňovania informácií.

8. Základné imanie

Schválené, emitované a plne splatené základné imanie bolo k 31. decembru 2018 tvorené peňažným vkladom vo výške 10 tis. Kč.

K 31. decembru 2018	Podiel v tis. Kč	Vlastnícky podiel %	Hlasovacie práva %
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	10	100	100
Celkom	10	100	100

9. Finančné nástroje a finančné záväzky

v tisícoch Kč

	K 31. decembru 2018	K 13. novembru 2018
Vydané dlhopisy v amortizovanej obstarávacej cene	71 302	-
Celkom	71 302	-
<i>Dlhodobé</i>	<i>71 302</i>	<i>-</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Celkom	71 302	-

Vydané dlhopisy v amortizovanej obstarávacej cene

Podrobné informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v tabuľke nižšie:

K 31. decembru 2018

v tisícoch Kč	Nominálna hodnota zero bondu	Diskontovaná hodnota ku dňu emisie	Náklady spojené s emisiou	Splatnosť	Diskontn á sadzba (%)	Efektívna úroková sadzba (%)
1. tranža zo dňa 20. decembra 2018	75 000	70,57%	-9 317	20. decembra 2024	6,0	9,47
2. tranža zo dňa 28. decembra 2018	40 000	70,63%	-620	20. decembra 2024	6,0	6,38
Celkom	115 000	-	-9 937	-	-	-

Dlhopisy boli vydané v súlade s emisnými podmienkami zo dňa 10. decembra 2018. Dlhopisy boli vydané podľa českého práva vo forme na doručiteľa, v predpokladanom celkovom počte 222 000 kusov, každý v menovitej hodnote 10 tis. Kč. Dlhopisy nie sú úročené, ich výnos je výnos daný rozdielom medzi emisným kurzom a (vyššou) menovitou hodnotou (diskontovanou hodnotou pri predčasnej splatnosti). Dlhopisy k súvahovému dňu nie sú kótované na verejnom trhu.

Spoločnosť predpokladá, že po dni emisie požiadá o prijatie dlhopisov na obchodovanie na Regulovanom trhu Burzy cenných papierov Praha, a. s.

Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie dlhopisov je 2 220 000 tis. Kč. Dlhopisy možno upisovať od 12. decembra 2018 a až 12 mesiacov odo dňa emisie.

Dlhopisy nie sú zaručené.

Spoločnosť môže dlhopisy predčasne splatiť za podmienok uvedených v emisných podmienkach. Ide o možnosť, o ktorej Spoločnosť v súčasnosti neuvažuje.

Dlhopisy sú vykazované po odpočítaní nákladov spojených s emisiou vo výške 9 937 tis. Kč. Tieto náklady sú počas existencie dlhopisov vykazované vo výkaze ziskov a strát na základe efektívnej úrokovej sadzby. Akumulovaný úrok zahrnutý k 31. decembru 2018 vo vykázananej hodnote dlhopisov bol 133 tis. Kč.

Informácie o reálnej hodnote

Nasledujúca tabuľka uvádza reálnu hodnotu úročených nástrojov vykazovaných v amortizovanej obstarávacej cene:

<i>v tisícoch Kč</i>	K 31. decembru 2018		K 13. novembru 2018	
	Účtovná hodnota	Reálna hodnota	Účtovná hodnota	Reálna hodnota
Vydané dlhopisy v amortizovanej obstarávacej cene	71 302	81 213	-	-
Celkom	71 302	81 213	-	-

Všetky úročené finančné nástroje vedené v amortizovanej obstarávacej cene sú zaradené do úrovne 2 hierarchie reálnej hodnoty (pre viac podrobností o oceňovacích metódach pozri bod 2 (d) i. – Neistoty v predpokladoch a odhadoch).

10. Závazky z obchodných vzťahov a iné závazky

<i>v tisícoch Kč</i>	K 31. decembru 2018	K 13. novembru 2018
Závazky z obchodných vzťahov	11 025	-
Závazky z nevyfakturovaných dodávok	134	-
Závazky voči finančnému úradu (DPH)	5	-
Celkom	11 164	-
<i>Z toho krátkodobé</i>	11 164	-
Celkom	11 164	-

Závazky z obchodných vzťahov a iné závazky neboli k 31. decembru 2018 zabezpečené.

Odhad záväzkov vychádza zo zmluvných podmienok alebo faktúr prijatých po súvahovom dni, avšak pred zverejnením účtovnej zázvierky.

Riziko likvidity, ktorému je Spoločnosť vystavená v súvislosti so záväzkami z obchodných vzťahov a inými záväzkami, je uvedené v bode 15 – Postupy riadenia rizík a zverejňovania informácií.

11. Derivátové operácie

<i>v tisícoch Kč</i>	K 31. decembru 2018	K 13. novembru 2018
Závazky z derivátových operácií	388	-
Celkom	388	-

Spoločnosť na preklopenie menového nesúladu medzi emitovanými dlhopismi a poskytnutou zálohou v GBP uzavrela menový swap so spoločnosťou J&T BANKA, a. s., dátum vysporiadania je 27.12.2021. Spoločnosť ocenila a k súvahovému dňu vykázala reálnu hodnotu tohto swapu ako záväzok vo výške 388 tis. Kč. Spoločnosť nevykazuje derivát ako zabezpečovací, všetky pohyby reálnej hodnoty sú zachytené v úplnom hospodárskom výsledku spoločnosti, v časti výkazu ziskov a strát.

12. Daň z príjmov

Spoločnosť nevykazuje k 31. decembru 2018 splatnú daň. Daňová sadzba v Českej republike je 19%. Spoločnosť vyčíslila odloženú daňovú pohľadávku vo výške 135 tis. Kč.

13. Výnosy a služby

Prevádzkové náklady predstavujú náklady spojené s prípravou vydania dlhopisov, obsluhou a administráciou dlhopisov, s výnimkou transakčných nákladov spojených s emisiou (pozri bod 9).

Ostatné prevádzkové náklady

v tisícoch Kč

2018

Audit, účtovníctvo, konsolidácia

265

Administrácia dlhopisov

31

Ostatné

12

Náklady z pokračujúcich činností celkom

308

14. Finančné výnosy a náklady, zisk / (strata) z finančných nástrojov

Vykázané vo výkaze zisku a straty

v tisícoch Kč

2018

Výnosové úroky

-

Kurzové zisky

243

Finančné výnosy

243

Nákladové úroky

(133)

Precenenie derivátu

(388)

Ostatné finančné náklady

(2)

Finančné náklady

(523)

Čisté finančné výnosy / (náklady) vykázané vo výkaze zisku a straty

(280)

Nákladové úroky sa vzťahujú na emitované dlhopisy.

Precenenie derivátu je bližšie uvedené v bode 11.

15. Postupy riadenia rizík a zverejňovania informácií

V tomto oddiele sú uvedené finančné a prevádzkové riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená, a spôsoby, akými riadi tieto riziká. Najdôležitejšími finančnými rizikami sú pre Spoločnosť úverové riziko a riziko likvidity.

(a) Úverové riziko

Úverové riziko je riziko finančnej straty, ktorá hrozí, ak protistrana v transakcii s finančným nástrojom nesplní svoje zmluvné záväzky. Toto riziko vzniká predovšetkým v oblasti úverov.

Spoločnosť poskytla zálohu na pristúpenie k úveru (pozri bod 6), v dôsledku čoho sa bude podieľať na financovaní sesterskej spoločnosti. Záloha je poskytnutá z prostriedkov získaných úpisom dlhopisov. Spoločnosti Park Side London nebol pridelený rating. Spoločnosť má vlastný systém pre posudzovanie kreditného rizika a na základe pravidelných informácií vyhodnocuje schopnosť dlžníka splácať.

Spoločnosť priradzuje aktívam stupeň rizikovosti založený na dátach, ktoré vychádzajú z predpokladu možného rizika straty (vyplývajúceho napr. z finančných výkazov spoločnosti, externého ratingu, manažérskych výpočtov a predpokladaných peňažných tokov, dostupných informácií o zákazníkovi v médiách atď.) alebo možného rizika neskorej úhrady, na ktoré sa použije kvalifikované posúdenie kreditného rizika.

Stupeň kreditného rizika je určený s použitím kvalitatívnych a kvantitatívnych faktorov, ktoré sú indikátorom pre eventuálne riziko úpadku a sú v súlade s externou definíciou ratingových agentúr. Pravdepodobnosť úpadku je potom pridelená na základe historických dát, ktoré zbierajú tieto agentúry.

Spoločnosť použila nasledujúci model pre kalkuláciu opravnej položky založenej na očakávaných úverových stratách (LGD):

Ekvivalent externého ratingu	Pravdepodobnosť úpadku	LGD	Účtovná hodnota	Kalkulovaná strata	Vykázané znehodnotenie
BBB	0,5746%	40%	53 043	122	ÁNO

K 31. decembru 2018 nemala Spoločnosť žiadne finančné aktíva po splatnosti.

Úverové riziko podľa typu protistrany

K 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Podniky (nefinančné inštitúcie)	Banky	Celkom
Aktíva			
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	28 317	28 317
Pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva	-	-	-
Finančné nástroje a iné finančné aktíva	52 921		52 921
Celkom	52 921	28 317	81 238

Úverové riziko podľa teritória protistrany

K 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Česká republika	BVI*	Celkom
Aktíva			
Peniaze a peňažné ekvivalenty	28 317	-	28 317
Pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva	-	-	-
Finančné nástroje a iné finančné aktíva	-	52 921	52 921
Celkom	28 317	52 921	81 238

* Záloha na pristúpenie k syndikovanému úveru bola poskytnutá spoločnosti J & T BANKA, a.s. (Česká republika), pričom konečným dlžníkom je spoločnosť Park Side London Ltd. (BVI).

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že sa Spoločnosť dostane do ťažkostí s plnením povinností spojených so svojimi finančnými záväzkami, ktoré sa vysporiadávajú prostredníctvom peňazí alebo iných finančných aktív.

Spoločnosť dbá štandardne na to, aby mala dostatok hotovosti a aktív s krátkodobou splatnosťou na okamžité použitie na krytie očakávaných prevádzkových nákladov na 90 dní, a to vrátane splácania finančných záväzkov, nie však na krytie nákladov z potenciálnych dopadov extrémnych situácií, ktoré nemožno primerane predvídať, napríklad prírodných katastrof.

Nižšie uvedená tabuľka uvádza rozbor finančných aktív a záväzkov Spoločnosti v členení podľa splatnosti, konkrétne podľa času, ktorý ostáva od súvahového dňa do dátumu zmluvnej splatnosti. Pre prípady, kedy existuje možnosť skoršieho splatenia, Spoločnosť zvolí čo najobzretnejší spôsob posudzovania. Z tohto dôvodu sa v prípade záväzkov počíta so splatením v najskoršej možnej lehote a v prípade aktív sa počíta so splatením v najneskoršej možnej lehote.

K 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky ⁽¹⁾	Menej než 3 mesiace	3 mesiace až 1 rok	1-5 rokov	Dlhšie
Aktíva						
Peniaze a peňažné ekvivalenty	28 317	28 317	28 317	-	-	-
Pohľadávky z obchodných vzťahov	-	-	-	-	-	-
Finančné nástroje a iné finančné aktíva	52 921	53 043 ⁽¹⁾	-	-	-	53 043
Celkom	81 238	81 360	28 317	-	-	53 043
Záväzky						
Finančné nástroje a finančné záväzky	71 302	115 000	-	-	-	115 000
Záväzky z obchodných vzťahov a iné záväzky	11 164	11 164	11 164	-	-	-
Záväzky z derivátových operácií	388	53 510 ⁽²⁾	-	-	53 510 ⁽²⁾	-
Celkom	82 854	179 674	11 164	-	53 510	115 000

(1) Zmluvné peňažné toky bez zohľadnenia následného úročenia vyplývajúce zo zmluvy, ku ktorej Spoločnosť pristúpila v nasledujúcom účtovnom období.

(2) Zverejnené finančné deriváty vo výške uvedenej v tabuľke predstavujú hrubé nediskontované peňažné toky. Tieto sumy však môžu byť vyrovnané buď v hrubej, alebo v čistej výške. Nasledujúca tabuľka ukazuje zodpovedajúce zosúladenie týchto súm s ich účtovnými hodnotami:

K 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Zmluvné peňažné toky	Menej než 3 mesiace	3 mesiace až 1 rok	1-5 rokov	Dlhšie
Menový swap GBP/CZK: Prírastky	52 800	-	-	52 800	-

Úbytky	(53 510)	-	-	(53 510)	-
Čistá výška	(710)	-	-	(710)	-
Diskontované príslušnou medzibankovou sadzbou	(388)			(388)	-

(c) Menové riziko

Spoločnosť je vo svojej činnosti vystavená nízkemu riziku výkyvu kurzu, pretože väčšina transakcií sa odohráva vo funkčnej mene. Transakcie v GBP spoločnosť (sumu poskytnutej zálohy) podchytila uzatvorením menového swapu s bankou. Dopad prípadnej zmeny kurzu GBP/CZK na výsledok hospodárenia by bol k 31. 12. 2018 nevýznamný.

(d) Úrokové riziko

Spoločnosť je vo svojej činnosti vystavená nízkemu riziku výkyvu úrokových sadzieb, pretože úročené aktíva a úročené záväzky majú obdobný dátum splatnosti a sú úročené pevnými úrokovými sadzbami. Nižšie uvedená tabuľka uvádza údaje o rozsahu úrokového rizika Emitenta podľa zmluvnej lehoty splatnosti finančných nástrojov. Aktíva a záväzky, ktoré nemajú zmluvne stanovenú lehotu splatnosti alebo nie sú úročené, sú zoskupené do kategórie „Nedefinované“.

Finančné informácie týkajúce sa úročených a neúročených aktív a záväzkov a ich zmluvné dátumy splatnosti alebo precenenia sú:

K 31. decembru 2018

v tisícoch Kč

	Do 1 roka	1 rok až 5 rokov	Dlhšie	Nedefinované	Celkom
Aktíva					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	28 317	-	-	-	28 317
Pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva (náklady budúcich období)	-	-	-	916	916
Odložená daňová pohľadávka	-	-	-	135	135
Finančné nástroje a iné finančné aktíva	-	-	52 921*	-	52 921
Celkom	28 317	-	52 921	1 051	82 289
Pasíva					
Finančné nástroje a finančné záväzky – úročené pevnou úrokovou sadzbou	-	-	71 302	-	71 302
Záväzky z obchodných vzťahov a iné záväzky	-	-	-	11 164	11 164
Menový swap	-	-	-	388	388
Základné imanie	-	-	-	10	10
Nerozdelené zisky / (straty)	-	-	-	(575)	(575)
Celkom	-	-	71 302	10 987	82 289
Čistý stav úrokového rizika	28 317	-	(18 381)	(9 936)	-

* Ide o krátkodobú zálohu, ktorá však má byť započítaná na budúce financovanie sesterskej spoločnosti. Nominálne sumy finančných nástrojov a ďalšie bližšie informácie sú uvedené v bode 6 a 9 – Finančné nástroje a iné finančné aktíva a Finančné nástroje a finančné záväzky.

Analýza citlivosti

Analýza citlivosti uvádza zmenu reálnej hodnoty finančného aktíva alebo finančného záväzku v prípade paralelného posunu výnosovej krivky o 100 bázických bodov. K súvahovému dňu by zvýšenie úrokových sadzieb o 100 bázických bodov viedlo k zmene reálnej hodnoty Finančných nástrojov a iných finančných aktív, resp. Finančných nástrojov a finančných záväzkov o 0 tis. Kč, resp. -3 809 tis. Kč. Ďalej, k súvahovému dňu by zníženie úrokových sadzieb o 100 bázických bodov viedlo k zmene reálnej hodnoty Finančných nástrojov a iných finančných aktív, resp. Finančných nástrojov a finančných záväzkov o 0 tis. Kč, resp. 4 062 tis. Kč. Vzhľadom na to, že spoločnosť vykazuje finančné aktíva i záväzky v modeli amortizovanej hodnoty, zmena reálnej hodnoty nemá dopad na výsledok hospodárenia Spoločnosti.

Spoločnosť tiež posudzuje citlivosť na zmenu kreditného rizika dlžníka. Ak sa zmení jeho bonita, pravdepodobnosť straty sa tiež zmení. Ak sa pravdepodobnosť zlyhania zvýši o 10% (t. j. z 0,5746% na 0,6320%), ECL by sa zvýšila o 13 tis. Kč. Ak by sa pravdepodobnosť zlyhania znížila o 10%, ECL by klesla o 13 tis. Kč.

Spoločnosť tiež vníma rozdiely medzi ekonomickými podmienkami počas obdobia, za ktoré sa zbierajú historické dáta, súčasnými podmienkami a očakávanými ekonomickými podmienkami počas predpokladaného obdobia pôžičky.

(e) Prevádzkové riziko

Prevádzkové riziko je riziko strát zo sprenevier, neoprávnenej činnosti, chýb, opomenutia, neefektívnosti alebo zo zlyhania systému. Riziko tohto typu vzniká pri všetkých činnostiach a hrozí všetkým podnikateľským subjektom. Prevádzkové riziko zahŕňa aj právne riziko.

Primárnu zodpovednosť za uplatňovanie kontrolných mechanizmov na zvládanie prevádzkových rizík nesie vedenie Spoločnosti. Všeobecné používané štandardy pokrývajú nasledujúce oblasti:

- požiadavky na zosúladňovanie a monitorovanie transakcií,
- identifikácia prevádzkových rizík v rámci kontrolného systému,
- získaním prehľadu o prevádzkových rizikách si Spoločnosť vytvára predpoklady na stanovenie a nasmerovanie postupov a opatrení, ktoré povedú k obmedzeniu prevádzkových rizík a k prijatiu rozhodnutia o:
 - uznaní jednotlivých existujúcich rizík,
 - začatí procesov, ktoré povedú k obmedzeniu možných dopadov, alebo
 - zúžení priestoru na rizikové činnosti alebo ich úplnom zastavení.

Emitent nemá zriadený výbor pre audit.

Emitent sa v súčasnosti riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Českej republiky, predovšetkým Zákon o obchodných korporáciách.

16. Spriaznené osoby

Určenie spriaznených osôb

Vzťahy so spriaznenými osobami zahŕňajú vzťahy so spoločníkmi a ďalšími osobami, ako uvádza nasledujúca tabuľka.

(a) Prehľad otvorených zostatkov so spriaznenými osobami k 31. decembru 2018:

v tisícoch Kč

	Pohl'advky y a ostatné finančné aktíva	Prijaté finančné záruky	Poskytnuté prísľuby	Závazky a ostatné finančné záväzky
Spoločnosti ovládané koncovými vlastníkmi				
Z titulu poskytnutej zálohy na prístupenie k syndikovanému úveru	52 921	-	-	-
Z titulu pohľadávok z obchodného styku	-	-	-	-
Z titulu záväzkov z obchodného styku	-	-	-	-
Z titulu vydaných dlhopisov	-	-	-	-
Celkom	52 921	-	-	-

(b) Prehľad transakcií so spriaznenými osobami za rok 2018:

Transakcie s kľúčovými členmi vedenia

Konatelia spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o. nezískali žiadne významné peňažné alebo nepeňažné plnenie za obdobie od 13. novembra 2018 do 31. decembra 2018. Súčasne boli títo členovia zamestnancami iných spoločností v rámci Skupiny JTRE.

17. Následné udalosti

Spoločnosť do februára roku 2019 úspešne upísala ďalšie tranže zero bondov v nominálnej hodnote 395 000 tis. Kč.

Spoločnosť podľa dodatku č. 2 z 18. 3. 2019 k syndikovanému úveru s účinnosťou od 6. februára 2019 pristupuje k syndikovanému úveru a podieľa sa na financovaní sesterskej spoločnosti Park Side London ako jeden z veriteľov.

Získané prostriedky emisií dlhopisov spoločnosť poskytla sesterskej spoločnosti prostredníctvom odkúpenia pozície v rámci syndikovaného úveru, pričom menový nesúlad istiny preklenula pomocou zodpovedajúceho menového swapu.

Spoločnosť sa bude snažiť prijať dlhopisy na obchodovanie na Regulovanom trhu Burzy cenných papierov Praha.

Vedeniu Spoločnosti nie sú známe žiadne ďalšie významné následné udalosti, ktoré by mohli ovplyvniť účtovnú zvierku k 31. decembru 2018.

Dátum:	Podpis štatutárneho orgánu
18. marca 2019	Ing. Peter Remenár konateľ
	Ing. Pavel Pelikán konateľ



Správa nezávislého audítora

určená spoločníkom a štatutárnemu orgánu účtovnej jednotky

JTRE Financing 3, s.r.o.

o overení riadnej účtovnej závierky

k dňu zostavenia súvahy 31. 12. 2018

za overované obdobie od 13. 11. 2018 do 31. 12. 2018

Správa nezávislého audítora

určená spoločníkom spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o.

Výrok audítora

Vykonalí sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., IČO: 07635362, sídlom Pobrežná 297/14, 186 00 Praha 8 - Karlín (ďalej len "Spoločnosť"), zostavenej na základe medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou ("IFRS EÚ"), ktorá sa skladá z výkazu o finančnej situácii k 31. 12. 2018, výkazu komplexného výsledku hospodárenia, výkazu o zmene vlastného imania a výkaze o peňažných tokoch za obdobie od 13. 11. 2018 do 31. 12. 2018 a prílohy tejto účtovnej závierky, ktorá obsahuje popis použitých významných účtovných metód a iné vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru účtovná závierka vyjadruje pravdivo a verne finančnú situáciu Spoločnosti k 31. 12. 2018 a finančnej výkonnosti a peňažných tokov za účtovné obdobie od 13. 11. 2018 do 31. 12. 2018 v súlade s medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre výrok

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardy Slovenskej komory audítorov (KA ČR) pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit (ISA) prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Naša zodpovednosť stanovená týmito ustanoveniami je podrobnejšie popísaná v oddiele Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým komorou audítorov Českej republiky sme na Spoločnosti nezávislí a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Domnievame sa, že dôkazné informácie, ktoré sme zhromaždili, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho výroku.

Zodpovednosť konateľov Spoločnosti za účtovnú závierku

Konatelia Spoločnosti zodpovedajú za zostavenie účtovnej závierky podávajúci pravdivý a verný obraz v súlade s IFRS EÚ a za taký vnútorný kontrolný systém, ktorý považujú za potrebný pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné (materiálne) nesprávnosti v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky sú konatelia Spoločnosti povinní posúdiť, či je Spoločnosť schopná nepretržite trvať, a ak je to relevantné, popísať v prílohe účtovnej závierky záležitosti týkajúce sa jej nepretržitého trvania a použitie predpokladu nepretržitého trvania pri zostavenej účtovnej závierky, s výnimkou prípadov, keď konatelia plánujú zrušenie Spoločnosti alebo ukončenie jej činnosti, resp. kedy nemá inú reálnu možnosť, než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie, že účtovná závierka ako celok neobsahuje významnú (materiálnu) nesprávnosť spôsobenú podvodom alebo chybou a vydať správu audítora obsahujúcu náš výrok. Primeraná istota je veľká miera istoty, avšak nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vo všetkých prípadoch v účtovnej závierke odhalí prípadnú existujúcu významnú (materiálnu) nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodov alebo chýb a považujú sa za významné (materiálne), ak možno reálne predpokladať, že by samostatne alebo v súhrne mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré používatelia účtovnej závierky na jej základe prijmú.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpismi je našou povinnosťou uplatňovať počas celého auditu odborný úsudok a zachovávať profesionálny skepticizmus. Ďalej je našou povinnosťou:

- Identifikovať a zhodnotiť riziká významné (materiálne) nesprávnosti finančných výkazov v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhnúť a vykonať audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné audítorské dôkazy, aby sme na ich základe mohli vyjadriť výrok. Riziko, že neodhalíme významnú (materiálnu) nesprávnosť, ku ktorej došlo v dôsledku podvodu, je väčšie ako riziko zlyhania ich odhalenia významnej (materiálnej) nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože súčasťou podvodu môžu byť tajné

dohody, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie vnútorných kontrol konateľmi.

- Zoznámí sa s vnútorným kontrolným systémom Spoločnosti relevantným pre audit v takom rozsahu, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné vzhľadom na dané okolnosti, nie aby sme mohli vyjadriť názor na účinnosť vnútorného kontrolného systému.
- Posúdiť vhodnosť použitých účtovných pravidiel, primeranosti uskutočnených účtovných odhadov a informácie, ktoré v tejto súvislosti konatelia Spoločnosti uviedli v prílohe účtovnej závierky.
- Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení účtovnej závierky konateľovi a to, či vzhľadom na zhromaždené dôkazy existuje významná (materiálna) neistota vyplývajúca z udalostí alebo podmienok, ktoré môžu významne spochybníť schopnosť Spoločnosti trvať nepretržite. Ak dôjdeme k záveru, že taká významná (materiálna) neistota existuje, je našou povinnosťou upozorniť v našej správe na informácie uvedené v tejto súvislosti v prílohe účtovnej závierky, a ak tieto informácie nie sú dostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Naše uzávierky týkajúce sa schopnosti Spoločnosti trvať nepretržite vychádzajú z dôkazov, ktoré sme získali do dátumu našej správy. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu viesť k tomu, že Spoločnosť stratí schopnosť trvať nepretržite.
- Vyhodnotiť celkovú prezentáciu, členenie a obsah účtovnej závierky, vrátane príloh, a ďalej to, či účtovná závierka zobrazuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k vernému zobrazeniu.

Našou povinnosťou je informovať konateľa spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o. okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovanie auditu a o významných zisteniach, ktoré sme v jeho priebehu urobili, vrátane zistených významných nedostatkov vo vnútornom kontrolnom systéme.

V Prahe dňa 18. marca 2019

FSG Finaudit, s.r.o.

třída Svobody 645/2, Olomouc,
evidenčné číslo spoločnosti KAČR č. 154

Ing. Jakub Šteinfeld

audítor zodpovedný za vypracovanie
správy v mene spoločnosti,
evidenčné číslo KAČR č. 2014