



**JTRE financing 2, s.r.o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**2019**

## **OBSAH**

### **I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI JTRE financing 2, s.r.o. ZA ROK 2019:**

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Informácie Emitenta CP podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2020

Informácia o návrhu na rozdelenie zisku

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti

### **II. PRÍLOHY:**

Účtovná závierka k 31.12.2019

Správa nezávislého audítora

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	JTRE financing 2, s.r.o.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 Bratislava 811 02
IČO:	51 663 686
Deň zápisu:	20.04.2018
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 000,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 127844/B

(ďalej len „Spoločnosť“)

## HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 21.03.2018 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 20.04.2018 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 127844/B. Pôvodný obchodný názov Spoločnosti bol Vealio Financing, s.r.o., dňa 13.06.2018 sa Spoločnosť premenovala na JTRE financing 2, s.r.o..

## ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

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

## ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

### Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V roku 2019 mal štatutárny orgán Spoločnosti dvoch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľov nie je zo zákona obmedzené.

### Konatelia

Ing. Peter Remenár  
Heyrovského 7/4638  
Bratislava 841 03

Ing. Pavel Pelikán  
Karpatská 385/13  
Chorvátsky Grob 900 25

#### **Konanie menom spoločnosti:**

Každý konateľ je oprávnený konať samostatne. Podpisovanie v mene Spoločnosti sa uskutočňuje tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu Spoločnosti, svojmu menu a funkcii pripojí podpisujúci svoj podpis.

Spoločnosť neuplatňuje politiku rozmanitosti (diversity policy). Pozície v riadiacich a správnych orgánoch sú obsadené osobami s dostatočnými skúsenosťami a vzdelaním potrebnými pre konkrétnu pozíciu.

#### **Informácie o konsolidovanom celku:**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovaných účtovných závierok spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED (VEALIO LIMITED) a J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť nemala v roku 2019 žiadnych zamestnancov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od **01.01.2019** do **31.12.2019**.

Hospodárska činnosť Spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia.

Riziká a neistoty, ktorým je Spoločnosť vystavená sú opísané v časti o informáciách emitenta CP, na strane 6 tejto výročnej správy.

### **VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA**

Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. bola založená v marci 2018 a pôsobí ako emitent na trhu cenných papierov a v priebehu účtovného obdobia 2019 pokračovala vo svojej činnosti.

V roku 2018 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

Názov CP:	JTREF 4,5/2023
ISIN:	SK 4120014283
Menovitá hodnota:	1 000,00 EUR
Počet kusov:	44 781
Menovitá hodnota spolu:	44 781 000
Úročenie pevnou úrokovou sadzbou:	4,50%
Deň vydania dlhopisov:	24.07.2018
Splatnosť dlhopisov:	24.07.2023
Výplata úrokových výnosov:	Ročne, vždy k 24.07. spätne

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 44 781 000 EUR so splatnosťou v roku 2023. Predpokladaná celková menovitá hodnota vydaných dlhopisov je do 47 000 000 EUR.

Konečná materská jednotka vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov. Majitelia cenných papierov nedisponujú žiadnymi osobitými právami kontroly.

V priebehu účtovného obdobia 2019 vykonávala Spoločnosť aktivity v oblasti emisie dlhopisov. Ku koncu účtovného obdobia 2019 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk, v celkovej výške 35 202 EUR. Najväčší vplyv na dosiahnutý kladný výsledok hospodárenia mali dosiahnuté výnosy

z finančnej činnosti, a to výlučne výnosové úroky z poskytnutých dlhodobých pôžičiek poskytnutým spriazneným účtovným jednotkám vo výške takmer 2 112 tis. EUR.

### Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2019	2018
<b>Aktíva celkom</b>	<b>44 633 199</b>	<b>44 753 164</b>
Neobežný majetok	44 596 552	43 659 806
Obežný majetok	21 598	1 078 341
Časové rozlíšenie	15 049	15 017
<b>Pasíva celkom</b>	<b>44 633 199</b>	<b>44 753 164</b>
Základné imanie	5 000	5 000
Kapitálové fondy (Rezervný fond)	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-1 090 934	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	35 202	-1 090 934
Závazky	45 683 931	45 839 098
Časové rozlíšenie	0	0

### Ukazovatele finančnej situácie

	2019	2018
Celková zadlženosť	102,35%	102,43%
Dlhodobá zadlženosť	100,33%	100,06%
Okamžitá likvidita	0,02	1,02
Bežná likvidita	0,02	1,02
Celková likvidita	0,02	1,02

Celková zadlženosť = záväzky / aktíva celkom

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / aktíva celkom

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

### Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2019	2018
Rentabilita celkového kapitálu ROA	4,59%	-0,47%
Rentabilita tržieb	1,67%	-125,79%
Rentabilita základného imania	704%	-21819%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita finančných výnosov = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / výnosy z finančnej činnosti

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

## INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20 ODS. 5, 6 a 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

### • Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti

Základným cieľom riadenia rizík Spoločnosti je maximalizácia výnosu vo vzťahu k podstupovanému riziku pri zohľadnení jej rizikového profilu.

Vedenie Spoločnosti schvaľuje limity rizika a interné limity sa aktualizujú pravidelne a okrem toho bezodkladne v prípade významnej zmeny trhových podmienok tak, aby bol zabezpečený ich súlad s trhovými a úverovými podmienkami.

Vedenie monitoruje prípadné možné porušenia a okamžite sa prijímajú zodpovedajúce opatrenia vedúce k náprave.

### • Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená

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

#### Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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

- *Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti* – je definované ako riziko riadnej a včasnej úhrady záväzkov z úverov a pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v rámci skupiny
- *Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov skupiny JTRE Properties (predtým Vealio)* – definované ako závislosť na právnych, finančných, trhových a environmentálnych podmienkach v súvislosti s realizáciou projektov
- *Riziko prevádzkovej závislosti na skupine JTRE Properties (predtým Vealio)* – zdieľanie prevádzkovej, administratívnej a IT štruktúry skupiny JTRE Properties (predtým Vealio) a širšej skupiny JTRE a možné zlyhanie niektorých jej prvkov
- *Riziko stretu záujmov medzi akcionárom emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny akcionárskej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*

#### Rizikové faktory vzťahujúce sa k ručiteľovi a Skupine JTRE Properties (predtým Vealio)

Naplnenie rizík uvedených nižšie môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Skupiny Vealio, a teda aj samotného ručiteľa, jeho podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť ručiteľa splniť svoj záväzok z ručiteľského vyhlásenia.

- *trhové riziko* – je definované ako riziko straty vyplývajúce zo zmien trhových cien, úrokových sadzieb a menových kurzov. Za účelom posúdenia trhového rizika a obchodného portfólia využíva Spoločnosť predovšetkým metodiku VaR
- *kreditné riziko* - definované ako riziko straty vyplývajúce zo zlyhania protistrany tým, že nedodrží svoje záväzky podľa podmienok zmluvy. Primárne úverové riziko vzniká najmä vďaka úverom, pôžičkám a poskytnutým finančným zárukám
- *riziko likvidity* - definované ako riziko straty schopnosti dodržať finančné záväzky v dobe, kedy sa stanú platnými a tiež riziko straty schopnosti financovať aktíva
- *operačné riziko* - definované ako riziko straty vplyvom nedostatkov či zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktoru alebo systémov, či riziko straty vplyvom vonkajších skutočností (vrátane rizika informačných technológií, právneho a compliance)
- *strategické riziko* - definované ako riziko straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia alebo nesprávnych podnikateľských rozhodnutí, či ich nesprávnej implementácie

#### Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

- riziko nesplatenia
- riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou

- riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či ručiteľom
- riziko nedostatočnej likvidity dlhopisov
- menové riziko
- riziko inflácie
- riziká vyplývajúce zo zmeny práva
- riziko predčasného splatenia, atď.

• **Vyhlasenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)**

- Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska charakteru vlastníctva, pri existencii jednoduchej vlastnickej štruktúry, nie je prijatie Kódexu o správe a riadení Spoločnosti relevantné. Spoločnosť sa riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <https://www.jtre.sk/dlhopisy>
- Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine. Spoločnosť sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.
- Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík – Jediným spoločníkom Spoločnosti je JTRE PROPERTIES LIMITED, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti. Vnútorný kontrolný systém zahŕňa kontrolné mechanizmy vytvorené v rámci Spoločnosti. Zaisťuje, vyhodnocuje a minimalizuje prevádzkové, finančné, právne a iné riziká v Spoločnosti. V rámci vnútorného kontrolného systému sú stanovené pracovné postupy, rozdelené právomoci a zodpovednosť. V rámci účtovnej jednotky sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti dlhodobého majetku, krátkodobého finančného majetku a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Výsledky vnútornej kontroly sú pravidelne objektívne vyhodnocované. V prípade zistených nezrovnalostí sú stanovené opatrenia k náprave zistených nedostatkov. Finančná kontrola vo vzťahu k procesu účtovného výkazníctva je zabezpečená manažmentom Spoločnosti ako súčasť vnútorného riadenia pri príprave operácií pred ich schválením, v ich priebehu až po ich realizáciu. Systém vnútornej kontroly v Spoločnosti spočíva jednak na interných kontrolných mechanizmoch a aktívnej činnosti výboru pre audit, tak aj na externom audite, ktorý je vykonávaný jedenkrát do roka. Výsledky auditu sú predkladané konateľom a výboru pre audit, ktorí z nich vyvodzujú dôsledky a následné kroky. Konatelia Spoločnosti sú v rámci vnútornej kontroly zodpovední za:
  - spoľahlivosť a zdieľanie informácií
  - dodržiavanie všeobecne záväzných právnych noriem a interných postupov
  - ochranu majetku a správne využívanie zdrojov
  - dosahovanie stanovených cieľov
- Informácie o činnosti orgánov Spoločnosti  
Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemajú. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti. Dňa 9.9.2019 bol podpísaný Návrh konateľov Spoločnosti na Návrh schválenia individuálnej účtovnej závierky za rok 2018 a na schválenie úhrady straty z hospodárenia za rok 2018
- Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

- **Informácie o činnosti a právomociach valného zhromaždenia Spoločnosti**

- V priebehu roka 2019 boli prijaté nasledovné rozhodnutia jediného spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia:

- Dňa 2.10.2019 jediný spoločník, ktorým je JTRE PROPERTIES LIMITED prijal rozhodnutie, ktorým schválil audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora Spoločnosti na rok 2019.
- Dňa 2.10.2019 jediný spoločník, ktorým je JTRE PROPERTIES LIMITED prijal rozhodnutie, ktorým schválil Individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2018 a vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2018 prevodom na účet Neuhradená strata minulých rokov.

- Do pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti patrí najmä:

- schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom
- schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozdelení zisku alebo úhrade strát
- rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy)
- rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
- vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
- vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov
- rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy
- rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
- rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
- rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
- ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
- rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich

- **Výbor pre audit** sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predstavenstva alebo akcionárov spoločnosti. Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektívnosť vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti

- **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

- Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená

- **Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny**

- Rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny je v pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti.

### **UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA**

Po 31. decembri 2019 nastali tieto udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

Prvý štvrtrok 2020 bol významne ovplyvnený náhlym šírením vírusovej choroby COVID-19, ktorú Svetová zdravotnícka organizácia (WHO) 11. marca 2020 vyhlásila za pandémiu.

V reakcii na zdravotné riziká a rýchle šírenie vírusu zaviedla slovenská vláda množstvo reštriktívnych opatrení. Voľný pohyb osôb sa obmedzil na nevyhnutné minimum. Väčšina komerčných zariadení (až na niekoľko výnimiek, ako sú obchody s potravinami alebo lekárne) bola zatvorená. Podobne sa



museli zatvoriť ubytovacie a reštauračné zariadenia, aby sa zabránilo zhromažďovaniu väčších skupín ľudí. Ovplyvnené boli aj výrobné závody. Ku dňu vydania tejto účtovnej závierky sa na Slovensku postupne zmierňujú zavedené opatrenia, naďalej však existuje značná neistota, pokiaľ ide o vývoj situácie.

Kríza spojená s COVID-19 a opatrenia zavedené inými vládami mali negatívny vplyv na drvivú väčšinu globálnych trhov bez sektorovej alebo geografickej diferenciacie. Americký akciový trh (meraný výkonnostným indexom S&P 500) klesol 21. marca 2020 o viac ako 30 % v porovnaní so svojím maximom na konci februára toho istého roku. Porovnateľný pokles zaznamenali aj ostatné svetové trhy.

Napriek rozsiahlym fiškálnym a menovým stimulom predloženým miestnymi vládami a menovými orgánmi zostáva výhľad na nasledujúce mesiace a celkový vplyv pandémie COVID-19 nejasný a neistota zostáva rozhodujúcim faktorom vývoja na trhu. Kľúčovými parametrami pre ďalší vývoj hospodárskej situácie budú dĺžka obdobia, na ktoré budú reštriktívne a ochranné opatrenia stanovené vládami orgánmi platné, a aká bude ich forma.

Ako je uvedené v Poznámke E.1 účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2019, Spoločnosť poskytla jej sesterským spoločnostiam v rámci skupiny JTRE Holding („Skupina“) dlhodobé úvery. Na základe informácií od sesterských spoločností Spoločnosť neočakáva žiadne zmeny v splácaní úveru alebo iných parametrov úveru špecifikovaných v zmluvných podmienkach.

V júli 2020 je Spoločnosť povinná zaplatiť kupónové platby majiteľom vydaných dlhopisov v hodnote 2 015 145 EUR. Na ich úhradu Spoločnosť plánuje použiť splátky úverov poskytnutých spriazneným osobám, ktoré má Spoločnosť obdržať v prvej polovici roka 2020.

Okrem vyplatenia kupónov, Spoločnosť nie je v súčasnosti zaviazaná k žiadnej investícii významného charakteru, od ktorej by nebolo možné odstúpiť.

V rámci zostavovania účtovnej závierky nám konečná materská spoločnosť poskytla list, kde uvádza jej zámer finančne podporiť Spoločnosť v prípade neschopnosti splácať svoje záväzky. Schopnosť materskej spoločnosti poskytovať takúto podporu sme posúdili na základe našej analýzy dostupnej likvidity materskej spoločnosti za roky 2020-2026.

Skupina monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie klientov každý mesiac, vrátane výhľadov na rok 2020, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Analýza zohľadňuje všetky zdroje financovania, ktoré Skupina využíva, ako aj záväzky, ktoré je Skupina povinná zaplatiť. Dlžníci Spoločnosti pôsobia v odvetviach ako je výstavba a prenájom nehnuteľností a poskytovanie finančných prostriedkov, ktoré doposiaľ neboli prepuknutím COVID – 19 významne ovplyvnené. Napriek tomu na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka schválená na zverejnenie, manažment zvážil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj nákazy a jeho očakávaný dopad na Spoločnosť, Skupinu, ich zákazníkov a vypožičiavateľov a ekonomické prostredie, v ktorom pôsobia, vrátane opatrení už prijatých vládami v iných krajinách, v ktorých sa nachádzajú hlavní obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Spoločnosť preto očakáva, že sesterské spoločnosti v plnej miere splatia dlhodobú úverovú pohľadávku Spoločnosti a následne bude Spoločnosť schopná splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov (pozri poznámku E.6 účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2019) v súlade s podmienkami dlhopisov.

Podľa názoru vedenia uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Podľa informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti k dátumu vydania účtovnej závierky k dispozícii, vyššie uvedená situácia nemá vplyv na predpoklad nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti účtovnej jednotky, na základe ktorej sa táto účtovná závierka zostavuje. Vedenie však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺžovanie obmedzení, stupňovanie závažnosti týchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv týchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, bude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budeme reagovať, aby sme zmiernili dopad udalostí a okolností, ktoré nastanú.

## INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2020

V roku 2020 sa Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o. bude naďalej usilovať o dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie. V nasledujúcom účtovnom období bude Spoločnosť naďalej pôsobiť na trhu cenných papierov prostredníctvom emisie dlhopisov. Spoločnosť očakáva kladný hospodársky výsledok, ktorý bude vykázaný najmä z titulu kladnej úrokovej marže.

## NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2019 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 35 202 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2020. Štatutárny orgán navrhuje valnému zhromaždeniu prevod časti zisku do Zákonného rezervného fondu (500 EUR) a prevod časti zisku na úhradu strát minulých rokov (34 702 EUR).

## NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2019 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2020 investovať do tejto oblasti.

## NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2019 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

## ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

*Vlastnícka štruktúra bola k 31. 12. 2019 nasledovná:*

Spoločník	podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE PROPERTIES LIMITED (VEALIO LIMITED) Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43 Nikózia 1061 Cyperská republika	5 000	100	100
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

## **SPRÁVA PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI**

Spoločnosť od svojho založenia v marci 2018 začala v rozvíjaní svojich aktivít ako emitent na trhu cenných papierov.

V účtovnom období 2019 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 35 202 EUR. Najväčšou mierou sa na vykázanú stratu odrazila kladná úroková marža z titulu poskytnutých pôžičiek spriazneným účtovným jednotkám. Štatutárny orgán navrhuje valnému zhromaždeniu prevod časti zisku do Zákonného rezervného fondu a časti na úhradu strát minulých rokov.

Cieľom Spoločnosti pre ďalšie obdobie bude dosiahnutie vyrovnaného hospodárskeho výsledku, ďalší rozvoj aktivít na trhu cenných papierov v oblasti emisií dlhopisov a maximalizácia zisku.

V Bratislave dňa 30.04.2020

  
.....  
**Ing. Peter Remenár**  
konateľ  
**JTRE financing 2, s.r.o.**