

JTRE Financing 3, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019

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

Obsah

Výkaz o úplném výsledku	2
Výkaz o finanční pozici	3
Výkaz změn vlastního kapitálu	4
Výkaz o peněžních tocích	5
Příloha v účetní závěrce	6
1. Všeobecné informace	6
2. Východiska pro sestavení mezitímní účetní závěrky	7
3. Významné účetní postupy	10
4. Peníze	14
5. Poskytnuté úvěry	14
6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	16
7. Vlastní kapitál	16
8. Vydané dluhopisy	16
9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	18
10. Pohledávky a závazky z derivátových operací	18
11. Daň z příjmů	19
12. Nakoupené služby	20
13. Finanční výnosy a náklady	20
14. Řízení finančních rizik	21
15. Spřízněné osoby	26
16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	27
17. Následné události	27
18. Schválení účetní závěrky	27

Výkaz o úplném výsledku

za pololetí končící 30. června 2019

v tisících Kč

	Bod přílohy	1. 1. - 30. 6. 2019
Nakoupené služby	12	(557)
Provozní ztráta		(557)
Finanční výnosy	13	25 741
Finanční náklady	13	(54 907)
Ztráta ze znehodnocení poskytnutých úvěrů	5	(1 965)
Čisté finanční náklady		(31 131)
Ztráta před zdaněním		(31 688)
Náklady na daň z příjmů	11	(256)
Ztráta za období		(31 944)
Úplný výsledek hospodaření za období		(31 944)

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost vznikla 13. listopadu 2018, nejsou srovnatelné údaje k dispozici.

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz o finanční pozici

k 30. červnu 2019

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 30. 6. 2019	K 31. 12. 2018
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	5	905 385	52 921
Odložená daňová pohledávka	11	-	135
Pohledávky z derivátových operací	10	7 500	-
Dlouhodobá aktiva celkem		912 885	53 056
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	6	1 843	916
Peníze	4	122 194	28 317
Krátkodobá aktiva celkem		124 037	29 233
Aktiva celkem		1 036 922	82 289
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7	10	10
Kumulovaná ztráta		(32 519)	(575)
Vlastní kapitál celkem	7	(32 509)	(565)
Závazky			
Vydané dluhopisy	8	1 060 086	71 302
Odložený daňový závazek	11	122	-
Závazky z derivátových operací	10	6 943	388
Dlouhodobé závazky celkem		1 067 151	71 690
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	9	2 280	11 164
Krátkodobé závazky celkem		2 280	11 164
Závazky celkem		1 069 431	82 854
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 036 922	82 289

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2019

v tisících Kč

	Základní kapitál	Kumulovaná ztráta	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2018	10	(575)	(565)
Ztráta za období	-	(31 944)	(31 944)
Stav k 30. červnu 2019	10	(32 519)	(32 509)

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost vznikla 13. listopadu 2018, nejsou srovnatelné údaje k dispozici.

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz o peněžních tocích

za pololetí končící 30. června 2019

v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
PROVOZNÍ ČINNOST		
Ztráta za období před zdaněním		(31 688)
Nerealizované kurzové ztráty	13	28 127
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	10	(348)
Poskytnuté financování	5	(864 721)
Ztráta ze znehodnocení poskytnutých úvěrů	5,14	1 965
Čisté úrokové výnosy	13	(356)
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	5	(927)
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	9	(11 496)
Peněžní tok použitý v provozní činnosti		(879 444)
FINANČNÍ ČINNOST		
Příjmy z emise dluhopisů	8	997 785
Transakční náklady spojené s emisí		(24 464)
Peněžní tok generovaný z financování		973 321
<i>Čisté zvýšení peněz</i>	4	<i>93 877</i>
Stav peněz na počátku účetního období		28 317
Stav peněz na konci účetního období		122 194

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost vznikla 13. listopadu 2018, nejsou srovnatelné údaje k dispozici.

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha v účetní závěrce

1. Všeobecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost JTRE Financing 3, s.r.o. („Společnost“), která vznikla 13. listopadu 2018 zapsáním do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 304478 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 používá na poskytnutí financování společnosti Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd, které jsou sesterskými společnostmi Společnosti.

Účetní období Společnosti je shodné s kalendářním rokem. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019 (dále jen „2019“). Vzhledem k tomu, že Společnost byla založena dne 13. listopadu 2018, údaje za srovnatelné období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 nejsou k dispozici.

Sídlo Společnosti

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

Složení statutárního orgánu k 30. červnu 2019 a zároveň od založení Společnosti:

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

Jediným společníkem Společnosti a ovládající osobou je k 30. červnu 2019 a zároveň od založení Společnosti:

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

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 jsou zveřejňovány v konsolidovaných účetních závěrkách společnosti JTRE.

2. Východiska pro sestavení mezitímní účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2018, která je veřejně publikována.

(b) Změny v účetních pravidlech

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2019 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2018:

- IFRS 16 *Leasingy* vydaný v lednu 2016 přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahradil IAS 17 a od 2019 poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přinesl pro nájemce, který nově již nerozlišuje finanční a operativní leasing, přičemž většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot, pokud nájemce využije výjimku) vede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako probíhá u pořízení majetku na úvěr. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel však nadále rozlišuje leasingové smlouvy na finanční a operativní leasing, tj. účetní pravidla se pro pronajímatele nemění. Společnost nevykazuje žádné nájemní smlouvy, a proto účinnost nových pravidel neměla žádný dopad na její výkaznictví.
- IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* vydaná v červnu 2017 se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Společnosti vyhodnotilo úpravu vyplývající z nové interpretace k 1. 1. 2019, přičemž si není vědomo žádných nejistot, které by vytvářely daňové riziko a které by v kontextu nové úpravy měly být promítnuty do účetních výkazů.
- Novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* vydaná v říjnu 2017 vyjasňuje použití IFRS 9 *Finanční nástroje* na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného podniku). Společnost nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto prvotní přijetí této novelizace nemělo žádný dopad na její výkaznictví.

- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydaný v prosinci 2017 zahrnoval novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady*. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecení dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spouluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací nemá dopad na výkaznictví Společnosti od roku 2019, přičemž vedení Společnosti nová pravidla vnímá a zohlední v budoucnu, pokud dojde k transakci či události, která spadá do rozsahu přijetých novelizací.
- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* vydaná v únoru 2018 upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a týká se změn penzijních plánů uskutečněných v roce 2019 a později. Společnost nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nemá vliv na její výkaznictví.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni účetní závěrky účinné a Společnost je nepoužila při jejím sestavování:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Společnosti neovlivní.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizaci definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Společnosti v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Společnosti.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých případných budoucích transakcích, avšak jejich realizace je vzhledem k činnosti Společnosti spíše nepravděpodobná.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných

položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

(c) Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

(d) Sezónnost

Činnost Společnosti není nijak ovlivněna sezónností.

(e) Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje používání určitých kritických účetních odhadů, které ovlivňují vykazované položky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Vyžaduje také, aby vedení Společnosti při aplikaci účetních postupů uplatnilo předpoklady založené na vlastním úsudku. Výsledné účetní odhady – právě proto, že jde o odhady – se zřídka 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. Informace o nejistotě v předpokladech a odhadech, u nichž je významné riziko, že povedou k významné úpravě v následujících účetních obdobích, jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

- Bod 5 – Poskytnuté úvěry
- Bod 8 – Vydané dluhopisy
- Bod 14 – Řízení finančních rizik

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních aktiv a závazků. Společnost má pro tyto účely zavedený systém kontroly stanovení reálných hodnot. 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.

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

(f) Vykazování podle segmentů

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

3. Významné účetní postupy

(a) Stanovení obchodního modelu pro finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

Posouzení splnění SPPI testu

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

(b) Peníze

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

(c) Nederivátová finanční aktiva

i. Klasifikace

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

ii. Prvotní zachycení

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

iii. Oceňování

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

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

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

iv. Odúčtování

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

v. Snížení hodnoty

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

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

- protistrana vykazuje závažné finanční obtíže,
- došlo k porušení smlouvy, např. prodlení při splácení nebo nesplácení úroků či jistiny,

- nastala situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u nějž dojde k finanční reorganizaci,
- vymizí aktivní trh pro finanční aktivum z důvodu finančních obtíží.

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)

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

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

Ocenění očekávané úvěrové ztráty

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

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

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

Vykazování opravné položky pro úvěrové ztráty ve výkazu o finanční pozici

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

(d) Derivátové nástroje

Společnost uzavírá pro překlenutí měnového nesouladu měnové swapy, čímž eliminuje dopad měnového rizika. Pro účely zachycení však nejsou deriváty klasifikovány za zajišťovací. K rozvahovému dni jsou deriváty oceňovány reálnou hodnotou se zachycením změny reálné hodnoty do výsledku hospodaření.

Reálná hodnota je stanovena s použitím technik oceňovacích modelů. Pohledávky a závazky z jednotlivých uzavřených derivátů jsou vykazovány nekompenzovaně, a to buď jako aktivum (pohledávka), nebo jako závazek.

(e) Finanční závazky

Společnost má následující finanční závazky: vydané dluhové cenné papíry a závazky z obchodních vztahů. Tyto finanční závazky se při prvotním zachycení vykazují v reálné hodnotě včetně veškerých příslušných přímo souvisejících transakčních nákladů. Následně jsou finanční závazky oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití efektivní úrokové míry.

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

(f) Finanční výnosy a náklady

i. Finanční výnosy

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

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

ii. Finanční náklady

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

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

(g) Daň z příjmů

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

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených

daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

4. Peníze

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019	K 31. prosinci 2018
Běžné účty u bank	122 194	28 317
Celkem	122 194	28 317

Společnost drží peněžní prostředky u J & T BANKA, a. s., která je podle ratingových agentur zařazena do kategorie s nízkým rizikem. Případné znehodnocení peněžních prostředků bylo uvažováno na bázi dvanáctiměsíční předpokládané ztráty a v rámci prováděné analýzy Společnost uzavřela, že riziko je nevýznamné.

5. Poskytnuté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019	K 31. prosinci 2018
Finanční aktiva		
Poskytnuté financování společnostem ve skupině	907 472	
<i>Opravná položka</i>	(2 087)	
Zálohy úvěrovým institucím	-	53 043
<i>Opravná položka</i>	-	(122)
Celkem	905 385	52 921
<i>Dlouhodobé</i>	905 385	-
<i>Krátkodobé</i>	-	52 921
Celkem	905 385	52 921

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

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

Společnost má záměr navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London, a proto další prostředky získávané emisí dluhopisů (viz bod 8) dále používá na přistoupení k syndikované smlouvě.

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

Podrobné informace o poskytnutých úvěrech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 30. červnu 2019*v tisících Kč*

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Park Side London	722 963	15 230	2024	8,531	8,531
Park Side Offices	167 160	2 119	2024	8,562	8,562
Celkem	890 123	17 349	-	-	-

K 31. prosinci 2018*v tisících Kč*

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Zálohy úvěrovým institucím	53 043	-	2019	-	-
Celkem	53 043	-	-	-	-

Informace o reálné hodnotě*v tisících Kč*

	K 30. červnu 2019		K 31. prosinci 2018	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Zálohy úvěrovým institucím	-	-	52 921	53 043
Park Side London	736 495	736 495	-	-
Park Side Offices	168 890	168 890	-	-
Celkem	905 385	905 385	52 921	53 043

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou poskytnuté úvěry k 30. červnu 2019 zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty, neboť nejde o finanční aktiva s kótovanou tržní hodnotou a reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích modelů (více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty).

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

Informace o opravných položkách

Následující tabulka uvádí celkovou výši opravných položek k jednotlivým finančním aktivům. Blíže je pak rozvedeno v bodu 14 – Řízení finančních rizik.

v tisících Kč

	K 30. červnu 2019		K 31. prosinci 2018	
	Opravná položka	Netto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota
Zálohy úvěrovým institucím	-	-	(122)	52 921
Park Side London	(1 698)	736 495	-	-
Park Side Offices	(389)	168 890	-	-
Celkem	(2 087)	905 385	-	-

Protože dne 6. února 2019 došlo k započtení 100% zálohy, vykazované ve srovnatelném období, na cenu za přistoupení k financování, byla opravná položka ve výši 122 tis. Kč rozpuštěna.

6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019	K 31. prosinci 2018
Pohledávky z obchodních vztahů	8	-
Pohledávka za financující bankou	1 389	-
Náklady příštích období	446	916
Celkem	1 843	916

K 30. červnu 2019 byly ve lhůtě splatnosti všechny pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva.

K 30. červnu 2019 Společnost zaslala financující bance na odkup pozice nedopatřením více prostředků, přičemž neprodleně v následujícím měsíci po datu mezitímní závěrky byly tyto prostředky zaslány v plné výši zpět.

O úvěrových rizicích a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným pohledávkám pojednává bod 14 – Řízení finančních rizik.

7. Vlastní kapitál

K 30. červnu 2019 i k 31. prosinci 2018 je schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál tvořen peněžním vkladem ve výši 10 tis. Kč.

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

Společnost díky kumulované ztrátě vykazuje k 30. červnu 2019 záporný vlastní kapitál ve výši -32 509 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 záporný vlastní kapitál ve výši -565 tis. Kč). Tento stav není v rozporu s obchodními plány Společnosti. Případné kumulované ztráty je jediný společník, J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, připraven pokrýt navýšením kapitálu Společnosti, přičemž zdrojem by byl zisk financovaných projektových společností. Společník je připraven operativně zajistit Společnosti dostatečné zdroje pro její fungování.

8. Vydané dluhopisy

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019	K 31. prosinci 2018
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	1 060 086	71 302
Celkem	1 060 086	71 302

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě k 30. červnu 2019

<i>v tisících Kč</i>	Nominální hodnota zero bondů	Diskontovaná hodnota ke dni emise	Náklady spojené s emisí	Splatnost	Diskontní sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
tranše 20. 12. 2018	75 000	70,49%	(9 317)	20. prosince 2024	6,0	9,47
tranše 28. 12. 2018	40 000	70,58%	(620)	20. prosince 2024	6,0	6,38
tranše 4. 1. 2019	100 000	70,65%	(1 551)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 22. 1. 2019	55 000	70,86%	(853)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 28. 1. 2019	75 000	70,93%	(1 163)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 29. 1. 2019	65 000	70,94%	(1 008)	20. prosince 2024	6,0	6,39
tranše 15. 2. 2019	50 000	71,12%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 27. 2. 2019	50 000	71,26%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 13. 3. 2019	50 000	71,45%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 4. 4. 2019	50 000	71,69%	(776)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 5. 4. 2019	150 000	71,70%	(2 326)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 8. 4. 2019	300 000	71,73%	(4 653)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 17. 4. 2019	50 000	71,84%	(775)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 16. 5. 2019	50 000	72,18%	(775)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 28. 5. 2019	210 000	72,32%	(3 257)	20. prosince 2024	6,0	6,40
tranše 24. 6. 2019	130 000	72,62%	(2 016)	20. prosince 2024	6,0	6,41
Celkem	1 500 000	-	(31 418)	-	-	-

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě 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	70,49%	(9 317)	20. prosince 2024	6,0	9,47
2. tranše ze dne 28. prosince 2018	40 000	70,58%	(620)	20. prosince 2024	6,0	6,38
Celkem	115 000	-	(9 937)	-	-	-

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 dán rozdílem mezi emisním kurzem a (vyšší) jmenovitou hodnotou (diskontovanou hodnotou při předčasné splatnosti). Dluhopisy jsou k 30. červnu 2019 kótovány na veřejném trhu – Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a. s.. Obchodování bylo zahájeno dne 10. června 2019.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů činí 2 220 000 tis. Kč. Dluhopisy lze upisovat od 12. prosince 2018 až 12 měsíců od data emise. Splátnost dluhopisů je 20. prosince 2024.

Dluhopisy nejsou zaručené.

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

Dluhopisy jsou ve svém ocenění poníženy o transakční náklady ve výši 31 418 tis. Kč vynaložené v souvislosti s emisí. Tyto náklady se stávají součástí úrokových nákladů po dobu existence dluhopisů prostřednictvím efektivní úrokové sazby. Naběhlý úrokový náklad zahrnutý k 30. červnu 2019 v hodnotě dluhopisů činí 17 612 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 byl ve výši 133 tis. Kč).

Informace o reálné hodnotě

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019		K 31. prosinci 2018	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	1 060 086	1 090 950	71 302	81 213
Celkem	1 060 086	1 090 950	71 302	81 213

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou vydané dluhopisy k 30. červnu 2019 zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty, neboť jsou obchodovány na burze a mají kótovanou tržní hodnotu (k 31. prosinci 2018 byla uvážena úroveň 2 hierarchie reálné hodnoty). Více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty.

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

9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019	K 31. prosinci 2018
Závazky z obchodních vztahů	2 268	11 159
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	12	5
Celkem	2 280	11 164

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 14 – Řízení finančních rizik.

10. Pohledávky a závazky z derivátových operací

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019	K 31. prosinci 2018
Pohledávky z derivátových operací	7 500	-
Závazky z derivátových operací	6 943	388
Celkem	557	388

Společnost má pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP k 30. červnu 2019 uzavřeno osm měnových swapů (k 31. prosinci 2018 jeden měnový swap) se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání mezi 27. prosincem 2021 a 13. červnem 2022. Společnost ocenila a k rozvahovému dni vykázala reálnou hodnotu těchto swapů nekompenzovaně.

Společnost nevykazuje deriváty jako zajišťovací a veškeré změny reálné hodnoty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

Očekávané peněžní toky spojené s derivátovými operacemi jsou blíže rozvedeny v bodu 14 – Řízení finančních rizik.

11. Daň z příjmů

Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost nevykazuje žádnou splatnou daň, neboť dosahuje za uplynulá období daňové ztráty. Daňový náklad je tak plně tvořen dopadem odložené daně, která je kalkulována za použití 19% daňové sazby platné v České republice.

v tisících Kč

**Období
od 1. 1. 2019
do 30. 6. 2019**

Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů 256

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

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Ztráta před zdaněním za vykazované období	(31 688)
Zákonná daňová sazba	19 %
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	(6 020)
Nedaňové náklady (opravné položky IFRS 9)	396
Dopad daňové ztráty nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	5 880
Daňový náklad (výnos) ve výsledku hospodaření	256
Efektivní daň	(81)%

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

Odložená daň ve výkazu o finanční pozici

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2019		K 31. prosinci 2018	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu v ocenění emise dluhopisů	-	122	-	3
Opravné položky	-	-	23	-
Odčitatelné položky v násled. období	-	-	74	-
Daňová ztráta	-	-	41	-
Odložená daň celkem	-	122	138	3

K 30. červnu 2019 vyplývá odložená daň z rozdílu účetního a daňového dopadu transakčních nákladů vynaložených při emisi dluhopisů.

Společnost nekalkuluje odloženou daňovou pohledávku z dosažených daňových ztrát, neboť není dostatečně jisté, že ztráty budou daňově využity ve lhůtě pro uplatnění ztráty, mj. kvůli obtížné predikci vývoje kurzu GBP a reálných hodnot derivátů.

Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Pokud by Společnost uznala nakumulované daňové ztráty ve výši 30 950 tis. Kč, vedly by k zachycení odložené daňové pohledávky ve výši 5 880 tis. Kč.

12. Nakoupené služby

v tisících Kč

	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Audit, účetnictví	348
Administrace dluhopisů	139
Ostatní	70
Nakoupené služby celkem	<u><u>557</u></u>

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2018 činila 109 tis. Kč. Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2019 ani v roce 2018 provedeny.

Provozní náklady zahrnují náklady spojené s přípravou vydání dluhopisů, obsluhou a administrací dluhopisů, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz bod 8).

13. Finanční výnosy a náklady

v tisících Kč

	Období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Výnosové úroky	17 835
Zisk z přecenění derivátů	7 906
Finanční výnosy	<u>25 741</u>
Nákladové úroky	(17 479)
Kurzové ztráty	(29 398)
Ztráta z přecenění derivátů	(7 558)
Ostatní finanční náklady	(472)
Finanční náklady	<u>(54 907)</u>
Čisté finanční náklady celkem	<u><u>(29 166)</u></u>

Nákladové úroky se vztahují k vydaným dluhopisům (bod 8). Výnosové úroky pak plynou z poskytnutého financování (bod 5). Přecenění derivátu je blíže popsáno v bodě 10.

14. Řízení finančních rizik

V průběhu mezitímního období roku 2019 došlo oproti poslední roční účetní závěrce ke zvýšení rizika likvidity v souvislosti s uskutečnou emisí dluhopisů a k souvisejícímu zvýšení úvěrového rizika v důsledku poskytnutí úvěrů ze získaných prostředků. Měnové riziko vyplývající z poskytnutých úvěrů v GBP je eliminováno uzavřenými měnovými opcemi.

Celkově finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají z následujících finančních nástrojů:

- poskytnuté úvěry;
- obchodní a jiné pohledávky a závazky;
- peněžní vklady v bankách;
- vydané dluhopisy;
- derivátové transakce (měnové opce).

(a) Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. V průběhu mezitímního období se úvěrové riziko zvýšilo poskytnutím úvěrů. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových společností Park Side London a Park Side Offices, a to prostřednictvím odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank. V roce 2018 byla na část financování poskytnuta záloha, jež byla započtena na cenu za přistoupení k dluhu s účinností od 6. února 2019.

Společnosti Park Side London ani společnosti Park Side Offices nebyl přidělen úvěrový rating. Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet. Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

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

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

K 30. červnu 2019

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
Park Side London	0,5746 %	40 %	738 193	1 698	BBB
Park Side Offices	0,5746 %	40 %	169 279	389	BBB

K 31. prosinci 2018

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
Park Side London**	0,5746 %	40 %	53 043	122	BBB

** Jedná se o zálohu na přistoupení k financování, která byla složena společností J & T BANKA, a.s. Protože se však vázala k financování společnosti Park Side London, byly pro výpočet opravné položky použity hodnoty „PD“ a „LGD“ Park Side London.

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

Společnost též posuzuje citlivost na změnu kreditního rizika dlužníka. Změní-li se jeho bonita, pravděpodobnost ztráty se též změní. Pokud se pravděpodobnost selhání zvýší o 10 % (tj. z 0,5746 % na 0,6320 %), ECL by se zvýšila o 209 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10 % (tj. z 0,5746 % na 0,5171 %), ECL by klesla o 209 tis. Kč.

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

Úvěrové riziko podle typu protistrany

K 30. červnu 2019

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
<i>Aktiva</i>			
Peníze	-	122 194	122 194
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	8	1 389	1 397
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	905 385	7 500	912 885
Celkem	905 393	131 083	1 036 476

K 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
<i>Aktiva</i>			
Peníze	-	28 317	28 317
Poskytnuté úvěry	52 921	-	52 921
Celkem	52 921	28 317	81 238

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2019

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
<i>Aktiva</i>				
Peníze	122 194	-	-	122 194
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	1 397	-	-	1 397
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	7 500	168 890	736 495	912 885
Celkem	131 083	168 890	736 495	1 036 476

K 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI*	Celkem
<i>Aktiva</i>				
Peníze	28 317	-	-	28 317
Poskytnuté úvěry	-	-	52 921	52 921
Celkem	28 317		52 921	81 238

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

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

K 30. červnu 2019

v tisících Kč

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let
Aktiva						
Peníze	122 194	122 194	122 194	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	1 397	1 397	1 389	8	-	-
Poskytnuté úvěry	905 385	2 257 404	-	-	-	2 257 404
Pohledávky z derivátových operací	7 500	7 500 ⁽¹⁾	-	-	7 500	-
Celkem finanční aktiva	1 036 476	2 388 495	123 583	8	7 500	2 257 404
Závazky						
Vydané dluhopisy	1 060 086	1 500 000	-	-	-	1 500 000
Závazky z obchodních vztahů	2 268	2 268	2 268	-	-	-
Závazky z derivátových operací	6 943	6 943 ⁽¹⁾	-	-	6 943 ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	1 069 297	1 509 211	2 268	-	6 943	1 500 000

(1) Zveřejněné finanční deriváty ve výše uvedené tabulce představují reálnou hodnotu derivátů. Částky však mohou být vyrovnány buď v hrubé, nebo v čisté výši. Následující tabulka ukazuje odpovídající sesouhlasení těchto částek s jejich účetními hodnotami:

K 30. červnu 2019

v tisících Kč

	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
<i>Měnové swapy GBP/CZK:</i>				
Příjmy	915 143	-	-	915 143
Výdaje	(890 251)	-	-	(890 251)
Čistá výše peněžních toků	24 892	-	-	24 892
Účetní hodnota	557			557

K 31. prosinci 2018

v tisících Kč

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky (1)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	Nad 5 let
Aktiva						
Peníze	28 317	28 317	28 317	-	-	-
Poskytnuté úvěry	52 921	53 043 ⁽¹⁾	-	-	-	53 043
Celkem	81 238	81 360	28 317	-	-	53 043
Závazky						
Vydané dluhopisy	71 302	115 000	-	-	-	115 000
Závazky z obchodních vztahů	11 159	11 159	11 159	-	-	-
Závazky z derivátových operací	388	53 510 ⁽²⁾	-	-	53 510 ⁽²⁾	-
Celkem	82 849	179 669	11 159	-	53 510	115 000

- (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 reálnou hodnotu k rozvahovému dni. 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 rok až 5 let
<i>Měnový swap GBP/CZK:</i>				
Příjmy	52 800	-	-	52 800
Výdaje	(53 510)	-	-	(53 510)
Čistá výše peněžních toků	(710)	-	-	(710)
Účetní hodnota	(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 a z nich vyplývající cizoměnové zůstatky (poskytnuté úvěry) Společnost podchytila uzavřením měnových swapů s bankou a dopad cizí měny na výsledky Společnosti eliminovala.

Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. červnu 2019 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/GBP o 1 CZK/GBP (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči GBP), výsledek hospodaření by byl o 1 597 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzový zisk).

(d) Úrokové riziko

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

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

K 30. červnu 2019

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	122 194	-	-	122 194
Pohledávky z obchodních vztahů	1 397	-	-	1 397
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	-	905 385	905 385
Měnové swapy	-	7 500	-	7 500
Finanční aktiva	123 591	7 500	905 385	1 036 476
Závazky a vlastní kapitál				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	-	1 060 086	1 060 086
Závazky z obchodních vztahů	2 268	-	-	2 268
Měnové swapy	-	6 943	-	6 943
Finanční závazky	2 268	6 943	1 060 086	1 069 297

K 31. prosinci 2018

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	28 317	-	-	28 317
Poskytnuté úvěry	-	-	52 921*	52 921
Celkem finanční aktiva	28 317	-	52 921	81 238
Pasiva				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	-	71 302	71 302
Měnové swapy	-	388	-	388
Závazky z obchodních vztahů	-	11 159	-	11 159
Celkem finanční závazky	-	11 547	71 302	82 849

* 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 5 – Poskytnuté úvěry a v bodě 8 – Vydané dluhopisy.

Analýza citlivosti

Analýza citlivosti uvádí změnu reálné hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku v případě paralelního posunu výnosové křivky o 100 bazických bodů. K rozvahovému dni by zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů vedlo ke změně reálné hodnoty poskytnutých úvěrů, resp. vydaných dluhopisů o 2 032 tis. Kč, resp. 2 569 tis. Kč. Dále, k rozvahovému dni by snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů vedlo ke změně reálné hodnoty poskytnutých úvěrů, resp. vydaných dluhopisů o 2 032 tis. Kč, resp. 2 585 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že Společnost oceňuje finanční aktiva i závazky s výjimkou měnových opcí zůstatkovou hodnotou, změna reálné hodnoty nemá dopad na výsledek hospodaření Společnosti.

(e) Provozní riziko

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

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

- požadavky na sesouhlasování a monitorování transakcí,

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

15. Spřízněné osoby

(a) Osoba ovládající

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

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Jejich přehledy jsou poskytnuty dále.

(b) Zůstatky se spřízněnými osobami:

k 30. červnu 2019:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	907 472	1 769 204
Vykázané znehodnocení	(2 087)	
Celkem	905 385	1 769 204

Veškeré vykazované poskytnuté úvěry byly poskytnuty v období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019.

k 31.12.2018:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Z titulu poskytnuté zálohy na přistoupení k syndikovanému úvěru	53 043*	-
Vykázané znehodnocení	(122)	
Celkem	52 921	-

* 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).

(c) Transakce se spřízněnými osobami za mezitímní období 2019:

<i>v tisících Kč</i>	Výnosy
Úroky z poskytnutého financování	17 835
Celkem	17 835

Transakce s klíčovými členy vedení

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

16. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost nevede žádné spory, neposkytla žádné záruky a není si vědoma ani žádných jiných podmíněných aktiv a závazků, které by případně v budoucnu mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti.

17. Následné události

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě v období od 1. 7. do 12. 8. 2019

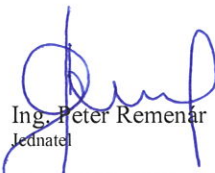

<i>v tisících Kč</i>	Nominální hodnota zero bondů	Diskontovaná hodnota ke dni emise	Náklady spojené s emisí	Splatnost	Diskontní sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
tranše 1. 7. 2019	450 000	72,66%	(6 979)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 8. 7. 2019	150 000	72,79%	(2 326)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 5. 8. 2019	60 000	73,11%	(931)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 12. 8. 2019	60 000	73,19%	(931)	20. prosince 2024	6,0	6,42
Celkem	720 000	-	(11 167)	-	-	-

Společnost v průběhu července a srpna 2019 upsala zbývající tranše dluhopisů. Získané prostředky z emise dluhopisů ve výši 19 200 tis. GBP Společnost poskytla projektovým společnostem prostřednictvím dalšího odkoupení pozice v rámci syndikovaného úvěru, přičemž měnový nesoulad jistiny překlenula pomocí odpovídajících měnových swapů.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které by mohly ovlivnit mezitimní účetní závěrku k 30. červnu 2019.

18. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednateli Společnosti ke zveřejnění dne 30. srpna 2019.

Datum:	Podpis statutárního orgánu
30. srpna 2019	 Ing. Peter Remenár Jednatel  Ing. Pavel Pelikán Jednatel

JTRE Financing 3, s.r.o.

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

za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019

OBSAH	STRANA
Právní základ	1
Identifikace společnosti a jednatelů	2
Zpráva jednatelů	3 - 13
Příloha 1 – Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 obsahující údaje podle § 119 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů	

PRÁVNÍ ZÁKLAD

V souladu s § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, společnost JTRE Financing 3, s.r.o. předkládá Pololetní zprávu za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019.

JTRE Financing 3, s.r.o.

IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI A JEDNATELŮ

Společnost:

JTRE Financing 3, s.r.o.

IČO: 076 35 362

Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Prague 8, Česká republika

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

(dále jen „Společnost“)

Jednatelé: Ing. Peter Remenár
Ing. Pavel Pelikán

ZPRÁVA JEDNATELŮ

Jednatelé Společnosti předkládají Pololetní zprávu, jejíž součástí je neauditovaná mezitímní účetní závěrka Společnosti za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 sestavená podle účetních standardů IAS 34 – Mezitímní účetní výkaznictví obsahující údaje podle § 119 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Vznik Společnosti

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

Hlavní aktivity a povaha činností Společnosti

Společnost je jednoúčelová společnost (*special purpose vehicle*), která byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž celý výtěžek z emise dluhopisů plánuje použít na poskytnutí financování společnosti Park Side London Ltd., založené a řídicí se právem Britských Panenských ostrovů, se sídlem Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy, reg. č. 1983456, zapsanou v obchodním rejstříku Britských panenských ostrovů (dále jen „**Park Side London Ltd.**“) a Park Side Offices Ltd., založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Wellbeck Street 22, W1G 8EF Londýn, reg. číslo 11736963, zapsanou v obchodním rejstříku Anglie a Walesu (dále jen „**Park Side Offices Ltd.**“), které jsou sesterskými společnostmi (Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd. dále společně jen „**Sesterské společnosti**“), pro realizaci výstavby rezidenčního a kancelářského komplexu budov na pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsaného v katastru nemovitostí Velké Británie pod číslem TGL 101402 (dále jen „**Projekt**“). Společnost neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnost, ani to v budoucnu neplánuje.

Přehled stávající pozice Společnosti, jejího budoucího vývoje a činnosti Společnosti

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

Společnost směřuje své aktivity zejména na vydávání dluhopisů a poskytnutí úvěrů Sesterským společnostem pro financování Projektu.

Společnost v roce 2018 emitovala dluhopisy s nulovým kupónem, které byly vydány podle českého práva v souladu s emisními podmínkami ze dne 10. 12. 2018. Dluhopisy byly vydány jako zaknihovaný cenný papír na doručitele, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 2 220 000 tis. Kč, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10 tis. Kč, v předpokládaném celkovém počtu 222 0000 kusů. Dluhopisy nejsou úročené, jejich výnos je výnos daný rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (při předčasné splatnosti diskontovaná hodnota Dluhopisu či její splatnou částí) a jeho nižším emisním kurzem. Dluhopisy lze upisovat od 12. prosince 2018 a až 12 měsíců od data emise. Dluhopisy jsou splatné dne 20. 12. 2024. Dluhopisy nejsou zajištěné (dále jen „**Dluhopisy**“).

Společnost do května roku 2019 úspěšně upsala další tranše zero bondů o nominální hodnotě 1 255 000 tis. Kč.

Dluhopisy emitované Společností jsou k 30. 6. 2019 kótovány na regulovaném trhu

organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1773. Obchodování bylo zahájeno dne 10. 6. 2019.

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

Společnost J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštová banka, a. s. společnosti Park Side London Ltd. Splatnost tohoto úvěru je 20. listopadu 2024, a úroková sazba činí je 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, přičemž úroky jsou ročně aktivovány do jistiny a úročeny spolu s jistinou. Společnost chce participovat na tomto úvěru poskytnutého Park Side London Ltd., v roce 2018 proto poskytla krátkodobou zálohu na přistoupení ke smlouvě. S účinností od 6. února 2019 byla tato záloha započtena na cenu za přistoupení k této formě financování. Společnost má záměr navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London Ltd., a proto další prostředky získávané emisí dluhopisů dále používá na přistoupení k syndikované smlouvě.

Podobným způsobem se společnost podílí na financování Park Side Offices Ltd., kdy postupně také dochází k odkoupení pozic od financujících bank. Úroková sazba činí 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, přičemž úroky jsou ročně aktivovány do jistiny a úročeny spolu s jistinou. Splatnost úvěru je také 20. listopadu 2024.

Společnost dle dodatku č. 2 z 18. 3. 2019 k syndikovanému úvěru s účinností od 6. února 2019 přistupuje k syndikovanému úvěru poskytnutému společnosti Park Side London Ltd. společností J & T BANKA, a.s. společně s Poštová banka, a.s., a podílí se na financování sesterské společnosti Park Side London Ltd. jako jeden z věřitelů.

Dne 21. 3. 2019 Společnost uzavřela Dohodu o odkoupení části jistiny pohledávky za Park Side London Ltd. ze syndikovaného úvěru od společnosti Poštová banka, a.s. ve výši 2.033.445,88 GBP.

Dne 29. 3. 2019 Společnost uzavřela dodatek č. 3 k syndikovanému úvěru, na základě kterého se syndikovaný úvěr rozdělil na syndikovaný úvěr vůči společnosti Park Side London Ltd. a Park Side Offices Ltd. a dne 29. 3. 2019 byla uzavřena samostatná Smlouva o syndikovaném úvěru na společnost Park Side Offices Ltd., která odkoupila částku pozemku od společnosti Park Side London Ltd. za účelem výstavby kancelářského projektu.

Dne 12. 4. 2019 Společnost podepsala Smlouvu o postoupení části jistiny pohledávky za Park Side London Ltd. ze syndikovaného úvěru od společnosti J & T BANKA, a.s. ve výši 8.625.600,- GBP a dále Smlouvu o postoupení části jistiny pohledávky za Park Side Offices Ltd. ze syndikovaného úvěru od společnosti J & T BANKA, a.s. ve výši 3.354.400,- GBP.

Dne 31. 5. 2019 Společnost uzavřela dodatek č. 4 k syndikovanému úvěru, kterým se navýšila částka úvěrového rámce pro Park Side London Ltd. na částku 70.984.905,51 GBP s možností čerpání do 31. 8. 2019.

Dne 31. 5. 2019 Společnost uzavřela dodatek č. 1 ke Smlouvě o syndikovaném úvěru, kterým se navýšila částka úvěrového rámce pro Park Side Offices Ltd. na částku 22.692.960,01 GBP.

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

V období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 Společnost vykázala ztrátu ve výši 31.944.063,73 Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy. Ztráta Společnosti byla způsobena kurzovními rozdíly, které vznikly mj. z důvodu měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP.

Jednatelé Společnosti v dohledné době neočekávají významné změny v hlavních aktivitách Společnosti, než jak jsou popsány shora. V druhé půlce roku 2019 Společnost hodlá usilovat o dosažení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření. V průběhu července a srpna 2019 již byly Společností vydané další dluhopisy, přičemž bylo dosaženo předpokládaného objemu emise.

Hlavní rizika a nejistoty

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

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

Riziko spojené s podnikáním Společnosti

Příjmy Společnosti budou tvořit z velké části splátky financování poskytnutého Sesterským společností. Finanční a ekonomická situace Společnosti, její podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jejich Sesterských společností řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Společnosti.

Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů na financování Projektu

Společnost použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů Sesterským společností na financování Projektu. Prostředky z emise tedy nebudou v plné výši k dispozici Společnosti na investice či úhradu jeho vlastních dluhů, včetně dluhů z Dluhopisů. Neúspěch Projektu může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Společnosti, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Společnosti

Společnost se téměř výlučně hodlá zabývat investicí do Projektu. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu této investice může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti.

Riziko provozní závislosti na skupině Společnosti

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

Potenciální střet zájmů mezi jediným společníkem Společnosti a vlastníky Dluhopisů

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

Riziko změny vlastnické struktury Společnosti

Klíčové osoby, tedy Společník a jednatelé, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Společnosti. Pokud dojde ke změně

kontroly a k úpravě strategie Společnosti, může mít jiné cíle než ta dosavadní. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci skupiny Společnosti, a tedy i Společnosti, její podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko refinancování

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

Riziko spojené s právním, regulačním a daňovým prostředím

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

Riziko zahájení insolvenčního řízení

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

Riziko oslabené kontrolní funkce

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

Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů

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

Riziko sekundární závislosti na rizicích skupiny Společnosti

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

Riziko související s výstavbou budovy v rámci Projektu

Mezi zahájením přípravy výstavby Projektu, jejím dokončením a předáním příslušné Sesterské společnosti, a následně i novým nájemcům jednotlivých prostor, případně kupujícím, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 39 měsíců od zahájení přípravných prací pro výstavbu budovy v rámci realizace Projektu), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít

za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla či nezískání patřičných povolení atd. Výstavbu může také ovlivnit nedostatečná koordinace a součinnost s generálním dodavatelem (případně subdodavatelem), což může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek. Konečný výsledek výstavby budovy závisí též na výši nákladů, jako je například cena technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady.

Riziko související s umístěním Projektu

Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud nebyla odhadnuta správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro ni obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencialních nájemců či investorů tak mohou být Sesterské společnosti nuceny ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. To může negativně ovlivnit hospodářskou situaci Sesterských společností, a tím pádem i schopnosti Společnosti dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko související s pronájmem a prodejem

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

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany budoucích Nájemců

V případě, že by u významných nájemců nebyly splněny podmínky nájemních smluv a došlo k použití těchto ustanovení vedoucích k jejich předčasnému ukončení, mohlo by to mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Sesterských společností.

Závislost na míře zadlužování cílové skupiny nájemců

Celkové zvyšování zadlužení nájemců může v konečné podobě vést k neplacení sjednaného nájemného, což by mohlo negativně zasáhnout cash flow Sesterských společností a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Také je nutné zdůraznit, že rizika na straně nájemců související s jejich podnikáním a financování jejich činnosti se poté budou bezprostředně dotýkat Sesterských společností.

Riziko změny preference nájemců

Budoucí případné změny preferencí nájemců, zejména ve vztahu k dané lokalitě, její obslužnosti a vybavenosti či standardům pronajatých prostor, resp. objektů, v nichž jsou prostory pronajímány, mohou vést ke ztrátě nájemců, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Sesterských společností.

Riziko související s nedokončeností projektů

Projekt, kterým se Sesterské společnosti zabývají, je ke dni vyhotovení této zprávy teprve ve fázi developmentu a výstavby, tedy ve fázích, které jsou ovlivňovány řadou interních a externích faktorů. Společnost tedy nemůže zaručit, že Projekt bude dokončen přesně dle plánovaného harmonogramu či s plánovanou mírou ziskovosti.

Rizika spojená s pojištěním majetku Sesterských společností

Nelze zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) budou plně kryta tímto pojištěním a v případě pojistné události nebudou mít negativní dopad na jejich majetek, hospodářskou a finanční situaci.

Riziko konkurence

V Londýně je v provozu několik dalších obdobných rezortů, které mohou v budoucnosti představovat pro Sesterské společnosti zásadní konkurenci, a to ať již z důvodu cenové preference klientů nebo v důsledku zvýšení kvality služeb, které tyto rezorty poskytují. V budoucnosti může dojít k tomu, že Sesterské společnosti nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Sesterských společností a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů Sesterských společností.

Riziko iracionálního vývoje trhu

Hodnota aktiv Sesterských společností může být ovlivněna i náladami, vyjádřeními a spekulacemi na trhu nemovitostí, což může ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Sesterských společností.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje či nevydařené výstavby, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Sesterských společností a nepřímo i Společnosti. Riziku likvidity může být nepřímo Společnost dále vystavena, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře Sesterské společnosti vlastníci daný pozemek a prostory obsadit/prodat prostory určené k pronájmu/ prodeji nebo nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas, což by mohlo ohrozit schopnost Sesterských společností hradit své dluhy vůči Společnosti, a tudíž i schopnost Společnosti hradit své vlastní splatné dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

Riziko nepříznivého stavu realitního trhu

Sesterské společnosti (a tedy nepřímo i Společnost) jsou vystaveny specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivita konkurenčních pronajímatelů. Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky samotné.

Riziko spojené s životním prostředím

Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posílen rostoucími požadavky nájemníků či kupujících na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Sesterských společností, a tudíž nepřímo i na Společnost.

Kreditní riziko

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

Riziko likvidity

Ve fázi developmentu a výstavby realitního projektu je riziko likvidity minimalizováno s ohledem na skutečnost, že projekt(y) jsou typicky financovány ze schválených rámců bankovních úvěrů či jiných nebankovních zdrojů financování, přičemž k jejich postupnému splácení (včetně souvisejících úroků) obvykle dochází až po dokončení výstavby, tzn. poté, co projekty začnou generovat výnosy z nájmu, příp. prodeje nemovitostí. Sesterské společnosti mohou být vystaveny

podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěrů, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti. Podobně může být Společnost vystavena riziku likvidity v situaci, kdy na základě rozhodnutí schůze vlastníků bude povinna předčasně splatit Dluhopisy.

Měnové riziko

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

Cenové riziko

Sesterské společnosti jsou vystaveny riziku změny hodnoty nemovitostí včetně rizika jejich pronájmu, případně prodeje. Pokud by bylo nutné snižovat nájemné nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Sesterských společností. Cenovému riziku jsou Sesterské společnosti vystaveny také ve fázi výstavby a realizace Projektu, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projektu a jeho plánovanou profitabilitu.

Riziko úrokové sazby

Jelikož úvěry poskytnuté Sesterským společnostem budou založeny převážně na pohyblivé úrokové sazbě (vázané na plovoucí úrokové sazby, např. LIBOR), bude Společnost vystavena riziku snížené úrokové sazby, a tím sníženého výnosu z úvěrů.

Riziko spojené s případným konkurzním (insolvenčním) řízením Sesterských společností

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

Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Na výsledky podnikání a finanční situaci Sesterských společností a Společnosti mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se Velké Británie, České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Sesterské společnosti ani Společnost nemohou tyto faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůžou zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii (především pak vzhledem k probíhajícímu tzv. Brexitu), České či Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jejich podnikání.

Rizika spojená s výkonností britské, české a slovenské ekonomiky

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

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

V roce 2016 bylo přijato rozhodnutí Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku o vystoupení z Evropské unie. Toto rozhodnutí přineslo na globální trhy značnou míru nejistoty, jelikož jde o bezprecedentní akt a důsledky jsou tak obtížně predikovatelné. Vzhledem na velikost a globální význam této ekonomiky může negativní průběh vyjednávání způsobit další nejistotu na trzích, včetně trhu realitního, na kterém budou po realizaci Projektu činny Sesterské společnosti. Toto riziko bylo zvláště umocněno po odmítnutí Dohody o vystoupení Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku z Evropské unie dolní komorou parlamentu této země (leden 2019), a další osud vztahů členských krajín Evropské unie a Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irsku zůstává nejasným.

Riziko úniku informací

V případě úniku citlivých informací ze strany těchto osob o Společnosti, Sesterských společnostech (nebo celé skupině Společnosti) či jejich činnostech může dojít k ohrožení jejich fungování nebo ztráty dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Společnosti a/nebo Sesterských společností.

Riziko ukončení významných smluvních vztahů

I přes to, že si celá skupina Společnosti zakládá na přátelských a korektních vztazích s obchodními partnery, nemůže Společnost zaručit, že vlivem nepředvídatelných událostí nedojde k předčasnému ukončení zásadních smluvních vztahů či změně jejich parametrů, což by mohlo mít negativní dopad na průběh a včasné dokončení Projektu a jeho konečnou profitabilitu.

Riziko schopnosti získat odpovídající financování

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

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

Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. V průběhu mezitímního období se úvěrové riziko zvýšilo poskytnutím úvěrů. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových Sesterských společností, a to prostřednictvím odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank. V roce 2018 byla na část financování poskytnuta záloha, jež byla započtena na cenu za přistoupení k dluhu s účinností od 6. února 2019.

Sesterským společnostem nebyl přidělen úvěrový rating. Společnost má vlastní systém pro posuzování kreditního rizika a na základě pravidelných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet. Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizikovosti založený na datech, která vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího např. z účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů atp.) či možného rizika pozdní úhrady, na které se použije kvalifikované posouzení kreditního rizika.

Riziko likvidity

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

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

Měnové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu kurzu, neboť většina transakcí se odehrává ve funkční měně. Transakce v GBP a z nich vyplývající cizoměnové zůstatky (poskytnuté úvěry) Společnost podchytila uzavřením měnových swapů s bankou a dopad cizí měny na výsledky Společnosti eliminovala.

Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. červnu 2019 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/GBP o 1 CZK/GBP (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči GBP), výsledek hospodaření by byl o 1 597 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK vůči GBP by Společnost uznala kurzový zisk).

Úrokové riziko

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

Provozní riziko

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

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

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

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

Pobočky Společnosti

Společnost nemá žádné pobočky.

Výsledky Společnosti

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

Aktivita ve výzkumu a vývoji

V průběhu roku 2019 Společnost nekonala žádné aktivity v oblasti výzkumu či vývoje.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost vznikla teprve ke dni 13. 11. 2018, není proto možné učinit porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku.

V období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 Společnost vykázala ztrátu ve výši 31.944.063,72 Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy. Ztráta Společnosti byla způsobena kurzovními rozdíly, které vznikly z důvodu měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP.

Výsledek hospodaření Společnosti před zdaněním za účetní období od 13. 11. 2018 do 31. 12. 2018 činil ztrátu ve výši 575 295,21 Kč. Ztráta Společnosti v tomto období byla způsobena skutečností, že Společnost vznikla ke dni 13. 11. 2018, v daném období ještě nerealizovala své investiční záměry a ztráta představuje provozní náklady Společnosti.

Základní kapitál Společnosti

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

Následné události

Společnost v průběhu července a srpna 2019 upsala zbývající tranše Dluhopisů. Získané prostředky z emise Dluhopisů ve výši 19 200 tis. GBP Společnost poskytla Sesterským společnostem prostřednictvím dalšího odkoupení pozice v rámci syndikovaného úvěru, přičemž měnový nesoulad jistiny překlenula pomocí odpovídajících měnových swapů.

Vydané dluhopisy v amortizované pořizovací ceně v období od 1. 7. do 12. 8. 2019:

<i>v tisících Kč</i>	Nominální hodnota zero bondů	Diskontovaná hodnota ke dni emise	Náklady spojené s emisí	Splatnost	Diskontní sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
tranše 1. 7. 2019	450 000	72,66%	(6 979)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 8. 7. 2019	150 000	72,79%	(2 326)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 5. 8. 2019	60 000	73,11%	(931)	20. prosince 2024	6,0	6,42
tranše 12. 8. 2019	60 000	73,19%	(931)	20. prosince 2024	6,0	6,42
Celkem	720 000	-	(11 167)	-	-	-

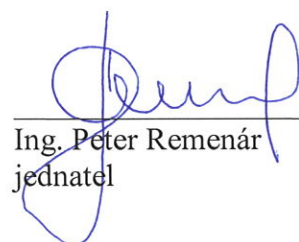
Jednatelům Společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které by mohly ovlivnit mezitímní účetní závěrku k 30. 6. 2019.

Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 byly provedeny transakce se spřízněnými stranami, které jsou blíže specifikovány v článku 15. Spřízněné osoby, přílohy k mezitímní účetní závěrce. Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Tímto prohlašujeme, že tato zpráva a neauditovaná mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

V Praze dne03.09.2019.....


Ing. Peter Remenár
jednatel

V Praze dne03.09.2019.....


Ing. Pavel Pelikán
jednatel