

JTRE Financing 3, s.r.o.

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

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

OBSAH	STRANA
Právní základ	1
Identifikace společnosti, jednatelů a členů výboru pro audit	2
Zpráva jednatelů	3 - 15
Příloha 1 – Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 obsahující údaje podle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů	

PŘÁVNÍ 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 finanční zprávu za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023.

JTRE Financing 3, s.r.o.

IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI, JEDNATELŮ A ČLENŮ VÝBORU PRO AUDIT

Společnost:

JTRE Financing 3, s.r.o.

IČO: 076 35 362

Sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 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

Výbor pro audit: Ing. Tibor Heringes – předseda
Ing. Mária Čemová – člen
Ing. Mária Cvečková – člen

ZPRÁVA JEDNATELŮ

Jednatelé Společnosti předkládají Pololetní finanční zprávu, jejíž součástí je neauditovaná mezitímní účetní závěrka Společnosti za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 sestavená podle účetních standardů IAS 34 – Mezitímní účetní výkaznictví obsahující údaje podle § 119 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 výtěžek z emise dluhopisů používala 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 „**Původní dlužníci**“), 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**“). Dne 17. 7. 2020 došlo ke změně ve struktuře financování, v nichž Původní dlužníky nahradily společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12073341 (dále jen „**TRIPTYCH OFFICES LTD**“) a TRIPTYCH RESIDENTAL LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 (dále jen „**TRIPTYCH RESIDENTAL LTD**“), jež jsou mateřskými společnostmi Původních dlužníků (TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTAL LTD dále společně jen „**Nové sesterské společnosti**“). Společnost neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnost, ani to v budoucnu neplánuje.

Přehled stávající pozice Společnosti, jejího budoucího vývoje a činnosti Společnosti

Vzhledem k protipandemickým opatřením, došlo k posunu časového harmonogramu výstavby projektu Triptych Bankside v Londýně.

Projekt je v současné době již dokončen a v březnu 2022 bylo získáno kolaudační rozhodnutí pro kancelářskou část a rezidenční část jej obdržela v červenci 2023.

Společnost má ve svém portfoliu dlouhodobé úvěry poskytnuté Novým sesterským společnostem. Společnost neočekává změny ve splácení úvěrů či jiných parametrech úvěrů stanovených ve smluvních podmínkách, což se odráží v narůstajícím zájmu klientů jednak o rezidenční část projektu, tak i o tu kancelářskou.

Ke konci prvního pololetí roku 2023 byl počet prodaných apartmánů v celkově hodnotě více jak 177 mil. GBP. U kancelářské budovy je zamluveno 100% a u retailového prostoru 82%.

V důsledku invaze ruských vojenských sil na Ukrajinu v únoru 2022 vypukl válečný konflikt mezi těmito zeměmi, který stále probíhá. Řada západních zemí včetně Velké Británie uvalila na Rusko ekonomické sankce. Na základě dostupných informací a aktuálního vývoje Společnost neustále analyzuje situaci a posuzuje její přímý dopad na Společnost, ale vzhledem k tomu, že hlavní klientelou tohoto projektu jsou občané Asijských států, vedení Společnosti dospělo k závěru, že válečný konflikt v současnosti nemá významný vliv na účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2023 a ani na předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti. Společnost bude sledovat další vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovat vhodná protipatření. Další vývoj a intenzitu současného dění nelze v tuto chvíli předvídat.

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

Společnost směřovala své aktivity zejména na vydávání dluhopisů a poskytnutí úvěrů Novým sesterským společností pro financování Projektů.

Společnost emitovala dluhopisy JTRE FIN.3 0,00/24 v souladu s emisními podmínkami ze dne 10. 12. 2018. Dluhopisy byly vydány podle českého práva jako zaknihovaný cenný papír na doručitele, v celkovém počtu 333 000 kusů, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10 tis. Kč. Dluhopisy nejsou úročené, jejich výnos je dán rozdílem mezi emisním kurzem a (vyšší) jmenovitou hodnotou (diskontovaná hodnota při předčasné splatnosti). Dluhopisy jsou splatné dne 20. 12. 2024. Dluhopisy nejsou zajištěné. Dluhopisy emitované Společností jsou 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 (dále jen „**Dluhopisy**“).

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činila 2 220 000 tis. Kč. Dluhopisy bylo možné upisovat od 12. prosince 2018 až 12 měsíců od data emise, přičemž dne 12. srpna 2019 byla upsána poslední část Dluhopisů a bylo tak dosaženo předpokládaného objemu emise. Pro velký zájem byla emise navýšena o 1 110 000 tis. Kč tranší ze dne 7. října 2019.

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 59 799 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 v ocenění dluhopisů k 30. červnu 2023 činí 677 386 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 v hodnotě dluhopisů činil 584 376 tis. Kč).

V průběhu roku 2022 ani v období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 Společnost neemitovala žádné dluhopisy.

Společnost J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštová banka, a. s. společností Park Side London Ltd. Splátnost tohoto úvěru je 20. listopadu 2024, a úroková sazba činila do června roku 2022 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, od července 2022 došlo ke změně úrokové sazby na fixní ve výši 5,031 % do 31.12.2022, od 1.1.2023 činí úroková sazba 6,5 %. Ke změně smluvní úrokové sazby došlo v důsledku ukončení vyhlášení sazby LIBOR. Úroky jsou

JTRE Financing 3, s.r.o.

ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26. červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou. Společnost měla zájem 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 měla záměr navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London Ltd., a proto další prostředky získávané emisí Dluhopisů dále použila na přistoupení k syndikované smlouvě.

Podobným způsobem se Společnost podílela na financování Park Side Offices Ltd., kdy postupně také docházelo v průběhu roku 2019 k odkoupení pozic od financujících bank. od července 2022 došlo ke změně úrokové sazby na fixní ve výši 5,031 % do 31.12.2022, od 1.1.2023 činí úroková sazba 6,5 %. Ke změně smluvní úrokové sazby došlo v důsledku ukončení vyhlášení sazby LIBOR. Úroky jsou ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26. červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou. Splatnost úvěru je také 20. listopadu 2024.

Získané prostředky emisí Dluhopisů ve výši 19 200 tis. GBP Společnost poskytla v průběhu roku 2019 Sesterským společností prostřednictvím odkoupení pozice v rámci syndikovaného úvěru, přičemž měnový nesoulad jistiny překlenula pomocí odpovídajícího měnového swapu.

Dne 17. prosince 2019 byl Společnosti poskytnutý kontokorentní úvěr ve výši 3.761.500 EUR od společnosti J & T BANKA, a.s. pobočka zahraniční banky na základě Smlouvy o kontokorentním úvěru na výši 5.000.000 EUR za účelem finančního zajištění vyplývajícího z Rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu.

Dne 28. května 2020 bylo poskytnuto další financování společnosti Park Side London Ltd., ve výši 1 000 tis. GBP. Pro překlenutí měnového nesouladu Společnost opět využila měnového swapu.

Společnost registrovala, že dne 1. června 2020 společnost Park Side London Ltd. podepsala se třetí stranou ICG LONGBOW DEVELOPMENT DEBT LIMITED Facility Agreement na seniorní financování ve výši 140 500 tis. GBP. Rovněž společnost Park Side Offices Ltd. uzavřela dne 1. června 2020 Facility Agreement s třetí stranou ICG-LONGBOW INVESTMENT NO.5 S.À.R.L., jehož předmětem je seniorní financování ve výši 36 800 tis. GBP. Závazky, které má dlužník Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd vůči této třetí straně, jsou seniorní ve vztahu k jakémukoli financování ve skupině. Požadavkem seniorních věřitelů bylo, aby se současné financování společností Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd odehrávalo na úrovni mateřských společností TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD. V rámci změn ve struktuře holdingu JTRE, ke kterým došlo dne 10. března 2020, jsou tedy TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD také sesterskými společnostmi Společnosti a zároveň mateřskými společnostmi Původních dlužníků.

Dne 17. července 2020 nabylo účinnosti postoupení smlouvy, jímž Původní dlužníci své závazky vůči Společnosti převedli na Nové sesterské společnosti. Zároveň se tyto úvěry staly juniorními. Úvěry společnosti TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD budou splácené na základě smluv Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE OFFICES LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD a Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE LONDON LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD uzavřených dne 5. června 2020. Splatnost kompenzace bude odložena na dobu po splatnosti seniorních úvěrů.

V průběhu roku 2023 nedošlo k čerpání úvěrů ze strany Nových sesterských společností.

V období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 Společnost vykázala zisk ve výši 63 479 870,54 Kč na základě mezitímní účetní závěrky, která tvoří přílohu č. 1 této zprávy. Společnost tak vykazuje zisk v souladu s jejími obchodními plány.

Jednatelé Společnosti v dohledné době neočekávají významné změny v hlavních aktivitách Společnosti, než jak jsou popsány shora. V druhé půlce roku 2023 Společnost hodlá nadále usilovat o dosažení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření.

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 Původním dlužníkům, které byly následně postoupeny na Nové sesterské společnosti. Finanční a ekonomická situace Společnosti, její podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jejích Nových sesterských společností řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Společnosti.

Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů na financování Projektů

Společnost použila výtěžek získaný z emise Dluhopisů na financování Projektů Původních dlužníků. Prostředky z emise tedy nebyly v plné výši k dispozici Společnosti na investice či úhradu jejích vlastních dluhů, včetně dluhů z Dluhopisů. Neúspěch Projektů může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Společnosti, její podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Společnosti

Společnost se téměř výlučně hodlá zabývat investicí do Projektů. 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 společnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, založenou a existující podle práva Kyprské republiky, Registrační číslo: HE217553, se sídlem Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 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 Původních dlužníků, resp. Nových 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 Původních dlužníků (či určené Původními dlužníky) 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 zřízenou, dozorčí radu či obdobný kontrolní orgán, kromě výboru pro audit. 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 Původních dlužníků

Riziko související s výstavbou budovy v rámci Projektu

Mezi zahájením přípravy výstavby Projektu, jejím dokončením a předáním příslušnému Původnímu dlužníku, 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 potenciačních nájemců či investorů tak mohou být Původní dlužníci nuceni ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. To může negativně ovlivnit hospodářskou situaci Původních dlužníků, a tím pádem i schopnosti Společnosti dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko související s pronájmem a prodejem

Výnosy Projektů budou plynout z pronájmu a prodeje nemovitostí tvořících Projekt. Pokud by se Původním dlužníkům nepodařilo dokončený Projekt pronajmout nájemcům včas a/nebo alespoň za předpokládaných podmínek, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit uskutečnění následující fáze Projektů a tím i hospodářskou a finanční situaci Původních dlužníků.

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 Původních dlužníků.

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 Původních dlužníků 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 Původních dlužníků.

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 Původních dlužníků.

Riziko související s nedokončeností projektů

Projekt, kterým se Původní dlužníci 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 Původních dlužníků

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 Původní dlužníky 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 Původní dlužníci nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Původních dlužníků a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů Původních dlužníků.

Riziko iracionálního vývoje trhu

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

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 Původních dlužníků a nepřímo i Společnosti. Riziku likvidity může být nepřímo Společnost dále vystavena, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře Původním dlužníkům 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 Původních dlužníků hradit své dluhy vůči Společnosti, a tudíž i schopnost Společnosti hradit své vlastní splatné dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

Riziko nepříznivého stavu realitního trhu

Původní dlužníci (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 posilněn 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 Původních dlužníků, a tudíž nepřímo i na Společnost.

Kreditní riziko

Původní dlužníci jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. V budoucnosti budou dále vystaveni 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. Původní dlužníci 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

Původní dlužníci 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

Původní dlužníci 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 Původních dlužníků. Cenovému riziku jsou Původní dlužníci vystaveni 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 spojené s případným konkurzním (insolvenčním) řízením Nových sesterských společností

Nebudou-li Nové sesterské společnosti schopny platit své splatné dluhy, mohou se stát předmětem konkursního (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 Původních dlužníků 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. Původní dlužníci ani Společnost nemohou tyto faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůžou zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii, 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 Společnosti nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomik obou uvedených zemí a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Původních dlužníků (případně celé skupiny) nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

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

Po uplynutí přechodného období (1. 2.–31. 12. 2020) dnem 1. 1. 2021 Spojené království Velké Británie a Severního Irska definitivně vystoupilo z Evropské unie a přestalo být součástí celní

unie a jednotného trhu EU. V samotném závěru přechodného období se podařilo dosáhnout balíček dohod o budoucích vztazích EU s UK, který se skládá ze 3 samostatných dohod: Dohoda o obchodu a spolupráci, Dohoda o bezpečnostních postupech při výměně a ochraně utajovaných skutečností, Dohoda o spolupráci při bezpečném a mírovém využívání jaderné energie. Důsledkem vystoupení UK z Evropské unie bylo, že se přebudovaly obchodní cesty mezi Spojeným královstvím a Unií a kromě zvýšení nákladů na dovoz a vývoz produktů, došlo i k masivnímu poklesu objemu obchodu. Tyto změny měly nepříznivé sociální a hospodářské dopady na občany, firmy i veřejné instituce v zemích EU i ve Spojeném království.

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 Původních dlužníků.

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

Původní dlužníci 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. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových společností prostřednictvím TRIPTYCH OFFICES a TRIPTYCH RESIDENTIAL, na které byly postoupeny půjčky Původních dlužníků Park Side London a Park Side Offices, jež společnost získala formou odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank.

Novým 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 rizikovitosti 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. Poskytnuté jistiny úvěrů v GBP Společnost podchytila uzavřením měnových swapů s bankou a dopad cizí měny na výsledky Společnosti eliminovala.

Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky, jež nejsou předmětem měnového swapu (tj. úroky plynoucí z poskytnutých úvěrů), evidované k 30. červnu 2023 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 29 685 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, 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.

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 zvládání 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 2023 Společnost nekonala žádné aktivity v oblasti výzkumu či vývoje.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 Společnost vykázala zisk ve výši 63 479 870,54 Kč. Společnost tak vykazuje zisk v souladu s jejími obchodními plány.

V období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 Společnost vykázala zisk ve výši 9 745 553,73 Kč. K 30. 6. 2022, 30. 6. 2021 ani k 30. 6. 2020 Společnost nevykazovala záporný vlastní kapitál oproti stavu k 31. 12. 2019, v souladu s obchodními plány Společnosti.

Výsledek hospodaření Společnosti po zdanění za účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 činil zisk ve výši 14 375 299,25 Kč, která byla převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

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

Žádné významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Na základě veřejně dostupných informací ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo vývoj na trhu v důsledku inflace a nárůstu úrokových sazeb a jeho očekávaný dopad na Společnost a ekonomické prostředí, ve kterém Společnost působí, včetně opatření, která byla přijata českou vládou a vládami jiných států, ve kterých působí hlavní obchodní partneři.

Kolaudační rozhodnutí pro kancelářskou část bylo získáno v březnu 2022 a pro rezidenční část v červenci 2023. K dnešnímu dni jsou kancelářské prostory plně obsazeny.

Rezidenční trh je mimořádně citlivý na zvyšování úrokových sazeb a v důsledku toho i vyšší inflace se realitní trh v Anglii zpomalil. Odhaduje se, že v prosinci 2022 bylo dokončeno 108 960 prodejů. Prodeje byly o 2,6 % v prosinci nižší než minulý měsíc, ale zůstaly o 6,4 % nad úrovněmi před pandemií (průměr za prosinec 2017–2019). Navzdory těmto událostem, které měly výrazný vliv na rezidenční trh, se podařilo prodat 108 apartmánů do konce srpna 2023.

Společnost dosahuje k 30. 06. 2023 kladného vlastního kapitálu a z toho důvodu neexistuje nejistota v nepřetržitém pokračování činnosti společnosti.

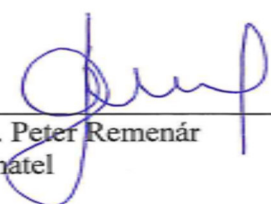
Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 byly provedeny transakce se spřízněnými stranami, které jsou blíže specifikovány v článku 16. Spřízněné osoby, přílohy k mezitímní účetní závěrce. Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky zápůjček jsou zajištěny formou garance od mateřské společnosti, jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Čestné prohlášení


Tímto prohlašujeme, že tato zpráva a neauditovaná mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz o majetku společnosti, závazcích, finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

Dne 18. 9. 2023



Ing. Peter Remenár
jednatel

Dne 18. 9. 2023



Ing. Pavel Pelikán
jednatel

JTRE Financing 3, s.r.o.

Mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

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

Obsah

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	4
Výkaz o finanční pozici	5
Výkaz změn vlastního kapitálu	6
Výkaz o peněžních tocích	7
Příloha v účetní závěrce	8
1. Všeobecné informace	8
2. Východiska pro sestavení účetní závěrky	9
3. Významné účetní postupy	12
4. Peníze a přijaté úvěry	16
5. Poskytnuté úvěry	16
6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	19
7. Vlastní kapitál	19
8. Vydané dluhopisy	20
9. Přijaté úvěry dlouhodobé	21
10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	21
11. Pohledávky a závazky z derivátových operací	22
12. Daň z příjmů	22
13. Nakoupené služby	23
14. Zisk/ztráta z finančních transakcí	23
15. Řízení finančních rizik	24
16. Spřízněné osoby	29
17. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	30
18. Následné události po rozvahovém dni a předpoklad nepřetržitého trvání podniku	30
19. Schválení účetní závěrky	31

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za pololetí končící 30. června 2023

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Výnosové úroky	5, 14	88 807	105 033
Nákladové úroky	8, 14	(96 947)	(88 447)
Tvorba opravné položky	5, 15	(1 361)	(901)
Náklady/výnosy z derivátových operací	11, 14	26 940	70 472
Kurzové rozdíly	14	47 978	(74 435)
Nakoupené služby a ostatní finanční náklady	13	(1 937)	(1 968)
Zisk (ztráta) před zdaněním		63 480	9 754
Daň z příjmů odložená	12	-	(9)
Zisk (Ztráta) za období		63 480	9 745
Úplný hospodářský výsledek za období		63 480	9 745

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Výkaz o finanční pozici

k 30. červnu 2023

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 30. 6. 2023	K 31. 12. 2022
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	5	2 922 667	2 787 591
Pohledávky z derivátových operací	11	176 027	149 086
Pohledávky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	12	2 456	2 456
Dlouhodobá aktiva celkem		3 101 150	2 939 133
Pohledávky z derivátových operací	11	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	6	669	-
Peníze	4	7 926	113 062
Krátkodobá aktiva celkem		8 595	113 062
Aktiva celkem		3 109 745	3 052 195
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7	10	10
Kumulovaný výsledek hospodaření	7	53 761	(9 719)
Vlastní kapitál celkem		53 771	(9 709)
Závazky			
Vydané dluhopisy	8	3 035 163	2 942 153
Závazky z derivátových operací	11	-	-
Dlouhodobé přijaté financování	9	1 549	989
Odložený daňový závazek	12	1 013	1 013
Dlouhodobé závazky celkem		3 037 725	2 944 155
Krátkodobé přijaté financování	4	17 747	117 010
Závazky z derivátových operací	11	-	-
Závazky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	10,12	-	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	10	502	739
Krátkodobé závazky celkem		18 151	117 749
Závazky celkem		3 055 974	3 061 904
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 109 745	3 052 195

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2023

v tisících Kč

	Základní kapitál	Kumulovaný zisk (ztráta)	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2021	10	4 656	4 666
Zisk za období	-	9 745	9 745
Stav k 30. červnu 2022	10	14 401	14 411

	Základní kapitál	Kumulovaný zisk (ztráta)	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2022	10	(9 719)	(9 709)
Zisk za období	-	63 480	63 480
Stav k 30. červnu 2023	10	53 761	53 771

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitímní účetní závěrky.

Výkaz o peněžních tocích

za pololetí končící 30. června 2023

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
PROVOZNI ČINNOST			
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním		63 480	9 754
<i>Nepřímé peněžní toky</i>			
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	11,14	(26 940)	(70 472)
Tvorba/rozpuštění opravných položek	5,15	1 361	901
Úrokové náklady a úrokové výnosy	14	8 140	(16 586)
Nerealizované kurzové ztráty	14	47 978	74 435
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	6	704	10
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	10	(1 611)	(605)
<i>Přímé peněžní toky</i>			
Zaplacená daň z příjmů	12	-	(3 102)
Přijaté úroky (z běžného účtu)	4,14	2	1
Vyplacené úroky	4,9	(1 015)	(16)
Přijaté financování	9	549	1 000
Peněžní tok použitý v provozní činnosti		92 648	(4 680)
FINANČNÍ ČINNOST			
Příjmy z emise dluhopisů	8	-	-
Výdaje související s emisí dluhopisů (poplatky)	8	-	-
Kontokorentní úvěr	4	99 263	60 950
Přijaté úvěry dlouhodobé	9	535	-
Peněžní tok generovaný z financování		99 798	60 950
<i>Čisté (snížení) zvýšení peněz</i>	4	192 446	56 270
Stav peněz na počátku účetního období		113 062	49 797
Dopad nerealizovaných kurzových rozdílů na změnu finančních prostředků		(297 582)	
Stav peněz na konci účetního období		7 926	106 067

Příloha v účetní závěrce na stranách 8 až 32 tvoří nedílnou součást této mezitimní účetní závěrky.

Příloha v účetní závěrce

1. Všeobecné informace

Mezitimní 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 vedené 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 výtěžek z emise dluhopisů používá na poskytnutí financování společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD a TRIPTYCH RESIDENTAL LTD.

Účetní období Společnosti je shodné s kalendářním rokem. Mezitimní účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023 (dále jen „2023“).

Sídlo Společnosti:

Sokolovská 700/113a,
Karlín, 186 00 Praha 8,
Česká republika

Složení statutárního orgánu k 30. červnu 2023 a zároveň od založení Společnosti:

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

Jediným společníkem Společnosti a ovládající osobou je k 30. červnu 2023 a zároveň od založení Společnosti:

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

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (dále „JTRE“), je společnost se sídlem 1061 Nikósie, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Kyperská republika, Registrační číslo: HE 217553. Společník je společně ovládán těmito osobami s následujícími podíly: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).

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 účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitimní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitimní 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).

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

Mezitimní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce. V průběhu účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Mezitimní 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.

Mezitimní účetní závěrka musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2022, 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. 2023 a které neměly významný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2022:

- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Společnost výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývá žádné dopady do účetní závěrky.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je při sestavování této účetní závěrky nepoužila:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 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 lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Společnost zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do účetní závěrky vzhledem k nulovému objemu vykazovaných leasingových smluv.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Společnost, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Společnost a Společnost již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Společnost bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Společnost bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

(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 15 – 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 (včetně reálné hodnoty na úrovni 3), přičemž využívá služeb externích poradců. Tito poradci pravidelně kontrolují 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 společnostem. 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 a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty 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 uvážením 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 užitků spojených s vlastnictvím daného aktiva. Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který Společnost získá nebo si ponechá, se vykáže jako samostatné aktivum či pasivum.

v. Snížení hodnoty

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

Finanční aktiva 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 hodnotu 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.
- Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

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. Společnost neeviduje 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 a přijaté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2023	K 31. prosinci 2022
Běžné účty u bank	7 926	113 062
Kontokorentní úvěr	(17 747)	(117 010)
Celkem	(9 821)	(3 948)

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

Podle smluvních podmínek, za nichž byly sjednány derivátové operace (viz bod 11), Společnost vykazovala z důvodu pohybu reálných hodnot uzavřených swapů přebytek prostředků na vázaném (kolaterálním) účtu. V roce 2022 docházelo k čerpání kontokorentu v souvislosti s potřebou navýšit zajišťovací účet (kolaterál) pro deriváty. Nákladové úroky plynoucí z kontokorentního úvěru jsou součástí úrokových nákladů popsaných v bodě 14. V roce 2022 u Společnosti došlo k úhradě úroků ve výši 2 739 tis. Kč (v roce 2021 ve výši 681 tis. Kč).

5. Poskytnuté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	K 30. června 2023	K 31. prosinci 2022
Finanční aktiva		
Poskytnuté financování společností ve skupině	2 967 174	2 830 042
<i>Opravná položka</i>	(44 507)	(42 451)
Celkem	2 922 667	2 787 591
<i>Dlouhodobé</i>	2 922 667	2 787 591
Celkem	2 922 667	2 787 591

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. Úroková sazba činila do června roku 2022 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, od července 2022 došlo ke změně úrokové sazby na fixní ve výši 5,031 % do 31.12.2022, od 1.1.2023 činí úroková sazba 6,5 %. Ke změně smluvní úrokové sazby došlo v důsledku ukončení vyhlášení sazby LIBOR. Úroky jsou ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26. červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou.

Společnost JTRE Financing 3, s.r.o. má zájem 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 měla zájem navýšit svůj podíl na financování projektů Park Side London, a proto další prostředky získané emisí dluhopisů (viz bod 8) dále použila na přistoupení k syndikované smlouvě. V roce 2020 bylo takto poskytnuto dalších 1 000 tis. GBP, v roce 2021 a 2022 nedošlo k žádnému navýšení.

Podobným způsobem se společnost podílí na financování Park Side Offices Ltd., založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, 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 docházelo v průběhu roku 2019 k odkoupení pozic od financujících bank. Úroková sazba činila do června roku 2022 12M GBP LIBOR + 7,5 % marže, od července 2022 došlo ke změně úrokové sazby na fixní ve výši 5,031 % do 31.12.2022, od 1.1.2023 činí úroková sazba 6,5 %. Ke změně smluvní úrokové sazby došlo v důsledku ukončení vyhlášení sazby LIBOR. Úroky jsou ročně aktivovány do jistiny (vždy k 26. červenci příslušného roku) a úročeny spolu s jistinou. Splatnost úvěru je také 20. listopadu 2024.

Poskytnuté půjčky jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou (viz bod 3 – Významné účetní postupy).

Společnost registrovala, že dne 1. června 2020 společnost Park Side London podepsala se třetí stranou ICG LONGBOW DEVELOPMENT DEBT LIMITED Facility Agreement na seniorní financování ve výši 140 500 tis. GBP. Rovněž společnost Park Side Offices uzavřela dne 1. června 2020 Facility Agreement s třetí stranou ICG-LONGBOW INVESTMENT NO.5 S.À.R.L., jehož předmětem je seniorní financování ve výši 36 800 tis. GBP. Závazky, které má dlužník Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd vůči této třetí straně, jsou seniorní ve vztahu k jakémukoli financování ve skupině. Požadavkem seniorních věřitelů bylo, aby se současné financování společností Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd odehrávalo na úrovni mateřských společností TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD. V rámci změn ve struktuře holdingu JTRE, ke kterým došlo dne 10. března 2020, jsou tedy noví dlužníci sesterskými společnostmi Společnosti a zároveň mateřskými společnostmi původních dlužníků.

S přihlédnutím k požadavku seniorních věřitelů nabylo dne 17. července 2020 účinnosti přistoupení k dluhu, jímž původní dlužníci své závazky vůči Společnosti převedli na nové dlužníky, společnost TRIPTYCH OFFICES LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, se sídlem 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12073341 („Triptych Offices“) a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD, založené dle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, se sídlem Warnford Court, 29 Throgmorton Street, London, England, registrační číslo 12057972 („Triptych Residential“). Zároveň se tyto úvěry staly juniorními. Úvěry společnosti TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD budou splácené na základě smluv Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE OFFICES LTD a TRIPTYCH OFFICES LTD a Agreement on financial compensation mezi PARK SIDE LONDON LTD a TRIPTYCH RESIDENTIAL LTD uzavřených dne 5. června 2020. Splatnost kompenzace bude odložena na dobu po splatnosti seniorních úvěrů.

Podrobné informace o poskytnutých úvěrech jsou uvedeny v tabulce níže:

K 30. červnu 2023

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 182 984	118 206	2024	6,500	6,500
TRIPTYCH OFFICES	631 774	34 210	2024	6,500	6,500
Celkem	2 814 758	152 416	-	-	-

K 31. prosinci 2022

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 147 767	47 070	2024	5,031	5,031
TRIPTYCH OFFICES	621 582	13 623	2024	5,031	5,031
Celkem	2 769 349	60 693	-	-	-

V průběhu roku 2023 nedošlo ke splacení úvěrů, zvýšení nominální hodnoty jistiny ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2022 je způsoben pohybem kurzu GPB/CZK.

Informace o reálné hodnotě

v tisících Kč

	K 30. červnu 2023		K 31. prosinci 2022	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 266 672	2 266 672	2 161 915	2 182 451
TRIPTYCH OFFICES	655 994	655 994	625 676	631 620
Celkem	2 922 666	2 922 666	2 787 591	2 814 071

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou poskytnuté úvěry k 30. červnu 2022 (i k 31. prosinci 2021) 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). Protože Společnost oceňuje nederivátová aktiva zůstatkovou hodnotou, o reálné hodnotě a jejich změnách neúčtuje.

Hierarchie reálné hodnoty pro finanční nástroje vedené v reálné hodnotě je uvedena v bodě 11 – Pohledávky a závazky z derivátových operací.

Informace o opravných položkách

Následující tabulka uvádí celkovou výši opravných položek vyjadřující očekávané úvěrové ztráty jednotlivých finančních aktiv. Blíže je pak rozvedeno v bodu 15 – Řízení finančních rizik.

v tisících Kč

	K 30. červnu 2023		K 31. prosinci 2022	
	Opravná položka	Netto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota
TRIPTYCH RESIDENTIAL	(34 518)	2 266 672	(32 923)	2 161 915
TRIPTYCH OFFICES	(9 990)	655 994	(9 528)	625 676
Celkem	(44 508)	2 922 666	(42 451)	2 787 591

6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

v tisících Kč

	K 30. červnu 2023	K 31. prosinci 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-
Náklady příštích období	669	-
Celkem	669	-

K 30. červnu 2023 (a též k 31. prosinci 2022) byly ve lhůtě splatnosti všechny pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva. Náklady příštích období představují především časové rozlišení administrativních režijních nákladů s vydanými dluhopisy, jež nejsou součástí efektivní úrokové sazby

O úvěrových rizicích a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným pohledávkám pojednává bod 15 – Řízení finančních rizik.

7. Vlastní kapitál

K 30. červnu 2023 i k 31. prosinci 2022 je schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál tvořen peněžitým vkladem ve výši 10 tis. Kč.

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

Společnost za první pololetí roku 2023 dosáhla zisku ve výši 63 480 tis. Kč.

8. Vydané dluhopisy*v tisících Kč*

	K 30. červnu 2023	K 31. prosinci 2022
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	3 035 163	2 942 153
Celkem	3 035 163	2 942 153

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě

<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
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	6,41
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
tranše 7. 10. 2019	1 110 000	73,85%	(17 215)	20. prosince 2024	6,0	6,43
Celkem	3 330 000	-	(59 799)	-	-	-

Dluhopisy JTRE FIN.3 0,00/24 byly vydány v souladu s emisními podmínkami ze dne 10. prosince 2018. Dluhopisy byly vydány podle českého práva ve formě na doručitele, v celkovém počtu 333 000 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 31. 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 činila 2 220 000 tis. Kč. Dluhopisy bylo možné upisovat od 12. prosince 2018 až 12 měsíců od data emise, přičemž dne 12. srpna 2019 byla upsána poslední část dluhopisů a bylo tak dosaženo předpokládaného objemu emise. Pro velký zájem byla emise navýšena o 1 110 000 tis. Kč tranší ze dne 7. října 2019.

Splatnost 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. Vlastníci dluhopisů mohou dále požadovat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nehlasovali pro určitá rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů. Společnost nepovažuje za pravděpodobné, že by některá z těchto skutečností nastala.

Dluhopisy jsou ve svém ocenění poníženy o transakční náklady ve výši 59 799 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 v ocenění dluhopisů k 30. červnu 2023 činí 677 386 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 v hodnotě dluhopisů činil 584 376 tis. Kč).

Informace o reálné hodnotě

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2023		K 31. prosinci 2022	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	3 035 163	2 863 800	2 942 153	2 830 167
Celkem	3 035 163	2 863 800	2 942 153	2 830 167

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou vydané dluhopisy k 30. červnu 2023 zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty, neboť jsou obchodovány na burze a mají kótovanou tržní hodnotu (k 31. prosinci 2022 byla též uvážena úroveň 1 hierarchie reálné hodnoty). Více podrobností o oceňovacích metodách viz bod 2 (e) – Používání odhadů a související klíčové zdroje nejistoty.

Společnost vydané dluhopisy vykazuje v zůstatkové hodnotě za použití efektivní úrokové míry (viz bod 3 Významné finanční postupy, bod (e), o změně reálné hodnoty tedy neúčtuje.

Hierarchie reálné hodnoty pro finanční nástroje vedené v reálné hodnotě je uvedena v bodě 11 – Pohledávky a závazky z derivátových operací.

9. Přijaté úvěry dlouhodobé

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2023	K 31. prosinci 2022
Finanční pasiva		
Přijaté financování ovládající osobou	1 549	989
Celkem	1 549	989
<i>Dlouhodobé</i>	<i>1 549</i>	<i>989</i>
Celkem	1 549	989

Společnost J & T Real Estate Private Equity B.v. se sídlem Schiphol Boulevard 157, Toren C-8, 118 BG Schiphol, The Netherlands, reg. č. 34369126 poskytla úvěr. Splatnost tohoto úvěru je 31. ledna 2025, a úroková sazba činí 5 %, úrok je splatný v den splatnosti jistiny. Úvěrový limit byl smluven na 200 tis. EUR. Naběhlé úroky k 30. červnu 2023 činí 64 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 činí úrok 39 tis. Kč).

Společnost přijaté úvěry vykazuje v zůstatkové hodnotě za použití efektivní úrokové míry (viz bod 3 Významné účetní postupy, bod (e), o změně reálné hodnoty tedy neúčtuje.

10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2023	K 31. prosinci 2022
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	502	739
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	-	-
Celkem	502	739

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 30. červnu 2023 ani k 31. prosinci 2022 zajištěny. Odhad závazků vychází ze smluvních podmínek nebo faktur přijatých po rozvahovém dni, avšak před zveřejněním účetní závěrky.

Riziko likvidity, kterému je Společnost vystavena v souvislosti se závazky z obchodních vztahů a jinými závazky, je popsáno v bodě 15 – Řízení finančních rizik.

11. Pohledávky a závazky z derivátových operací

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2023	K 31. prosinci 2022
Pohledávky z derivátových operací	176 027	149 086
Závazky z derivátových operací	-	-
Celkem	176 027	149 086

Společnost má pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP k 30. červnu 2023 uzavřeno dvanáct měnových swapů (k 31. prosinci 2022 dvanáct) se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání v prosinci 2024. 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 15 – Řízení finančních rizik.

12. Daň z příjmů

Daň z příjmů uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost vykazuje k 30. červnu 2023 odhad splatné daně z příjmů ve výši 12 588 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 vykázala splatnou daň ve výši 646 tis. Kč. Společnost zaplatila k 31.12.2022 zálohy na daň z příjmu v celkové výši 3 102 tis. Kč.

Splatná i odložená daň je kalkulována za použití 19% daňové sazby platné v České republice.

<i>v tisících Kč</i>	Období Od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Splatná daň z příjmů (náklad)	12 588	-
Odložená daň z titulu přechodných rozdílů	(1 013)	(9)

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

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Zisk/ztráta před zdaněním za vykazované období	63 480	9 745
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	12 588	1 852
Nedaňové náklady (opravné položky IFRS 9)	-	-
Dopad daňové ztráty nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	-	-
Daňový náklad/výnos ve výsledku hospodaření	12 588	(1 852)
Efektivní daň	19%	19%

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 2023		K 31. prosinci 2022	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu v ocenění emise dluhopisů	-	1 013	-	1 013
Odložená daň celkem	-	1013	-	1 013

K 30. červnu 2023 i ve srovnatelném období vyplývá odložená daň z rozdílu účetního a daňového dopadu transakčních nákladů vynaložených při emisi dluhopisů.

13. Nakoupené služby

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Audit, účetnictví	416	449
Administrace	149	148
Nájemné a služby s nájmem související	23	23
Poplatky SCP a jiné	12	12
Ostatní	44	5
Nakoupené služby celkem	644	637

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2022 činila 218 tis. Kč. Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2023 ani v roce 2022 provedeny.

14. Zisk/ztráta z finančních transakcí

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Výnosové úroky	88 807	105 033
Úrokové náklady	(96 947)	(88 447)
Úroková marže	(8 140)	16 586
Kurzové zisky/ztráty	47 978	(74 435)
Vykázané znehodnocení poskytnutých půjček	1 361	901
Zisk/ztráta z přecenění derivátů	26 940	70 472
Ostatní finanční náklady	(1 293)	(1 331)
Celkem	74 986	(5 294)

Nákladové úroky se vztahují k vydaným dluhopisům (viz bod 8 – Vydané dluhopisy), ke kontokorentnímu úvěru a úrokům k úvěru (viz bod 9 – Přijaté úvěry dlouhodobé). Výnosové úroky pak plynou z poskytnutého financování (viz bod 5 – Poskytnuté úvěry dlouhodobé) a úroků z běžných bankovních účtů. Přecenění derivátu je blíže popsáno v bodě 11 – Pohledávky a závazky z derivátových operací. Ostatní finanční náklady zahrnují náklady spojené s přípravou vydání dluhopisů, obsluhou a administrací dluhopisů, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz bod 8 – Vydané dluhopisy), a dále náklady (poplatky) za platební styk.

15. Řízení finančních rizik

V průběhu roku 2022 došlo oproti poslední roční účetní závěrce ke zvýšení rizika likvidity v důsledku poskytnutí dalšího financování 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 a kontokorentní úvěr;
- 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. Společnost prostředky získané emisí dluhopisů používá na financování projektových společností prostřednictvím dlužníků TRIPTYCH OFFICES a TRIPTYCH RESIDENTIAL, na které byly postoupeny půjčky původních dlužníků Park Side London a Park Side Offices, jež společnost získala formou odkoupení pozice a přistoupení k dluhu vůči financujícímu syndikátu bank.

Společnostem TRIPTYCH OFFICES ani TRIPTYCH RESIDENTIAL 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 2023

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	3 %	50 %	2 265 344	19 640	BBB
TRIPTYCH OFFICES	3 %	50 %	655 610	5 684	BBB

K 31. prosinci 2022

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	3 %	50 %	2 194 837	32 923	BBB
TRIPTYCH OFFICES	3 %	50 %	635 205	9 528	BBB

K 30. červnu 2022 ani k 31. prosinci 2021 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 3 % na 3,3 %), ECL by se zvýšila o 4 451 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10 % (tj. z 3 % na 2,7 %), ECL by klesla o 4 451 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 2023

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	7 926	7 926
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	669	669	669
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 922 667	176 027	3 098 694
Celkem	2 923 336	184 622	3 107 289

K 31. prosinci 2022

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	113 062	113 062
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	2 787 591	149 086	2 936 677
Celkem	2 787 591	262 148	3 049 739

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2023

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	7 926	-	-	7 926
Pohledávky z derivátů	176 027	-	-	176 027
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	669	-	-	669
Poskytnuté úvěry	-	2 922 667	-	2 922 667
Celkem	184 622	2 922 667	-	3 107 289

K 31. prosinci 2022

v tisících Kč

	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	113 062	-	-	113 062
Pohledávky z derivátových operací	149 086	-	-	149 086
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	-	2 787 591	-	2 787 591
Celkem	262 148	2 787 591	-	3 049 739

(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 2023

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	7 926	7 926	7 926	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	669	-	669	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	176 027	176 027 ⁽¹⁾	-	-	176 027 ⁽¹⁾	-
Poskytnuté úvěry	2 922 667	3 322 863	-	-	3 322 863	-
Celkem finanční aktiva	3 107 289	3 506 816	8 595	-	3 498 890	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	3 035 163	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	17 747	17 747	-	17 747	-	-
Přijaté úvěry	1 549	1 549	-	-	1 549	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	502	502	502	-	-	-
Závazky z derivátových operací	-	- ⁽¹⁾	-	-	- ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	3 054 961	3 349 798	502	17 747	3 331 549	-

(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, přičemž pro účely přepočtu GBP je uvažován denní kurs GBP/CZK k 30. červnu 2023 :

K 30. červnu 2023

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	2 304 384	-	-	2 304 384
Výdaje	(2 128 758)	-	-	(2 128 758)
Čistá výše peněžních toků	175 626	-	-	175 626
Účetní hodnota	176 027	-	-	176 027

K 31. prosinci 2022

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	113 062	113 062	113 062	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	149 086	149 086 ⁽¹⁾	-	-	149 086	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	2 787 591	3 187 778	-	-	3 187 778	-
Celkem finanční aktiva	3 049 739	3 449 926	113 062	-	3 336 867	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	2 942 153	3 330 000	-	-	3 330 000	-
Kontokorentní úvěr	117 010	117 010	-	117 010	-	-
Přijaté úvěry	989	1 084	-	-	1 084	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	739	739	739	-	-	-
Závazky z derivátových operací	-	-	-	-	- ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	3 060 891	3 448 833	739	117 010	3 331 084	-

(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, přičemž pro účely přepočtu GBP je uvažován denní kurs GBP/CZK k 31. prosinci 2022 :

K 31. prosinci 2022

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	2 304 384	-	-	2 304 384
Výdaje	(2 094 416)	-	-	(2 094 416)
Čistá výše peněžních toků	209 968	-	-	209 968
Účetní hodnota (celkem pohledávky i závazky)	149 086	-	-	149 086

(c) Měnové riziko

Společnost je ve své činnosti vystavena nízkému riziku výkyvu kurzu, neboť většina transakcí se odehrává ve funkční měně. Poskytnuté jistiny úvěrů v GBP Společnost podchytila uzavřením měnových swapů s bankou a dopad cizí měny na výsledky Společnosti eliminovala.

Pokud jsou uvaženy všechny peněžní položky, jež nejsou předmětem měnového swapu (tj. úroky plynoucí z poskytnutých úvěrů), evidované k 30. červnu 2023 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 29 685 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, 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 2023

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	7 926	-	-	7 926
Pohledávky z derivátových operací	-	176 027	-	176 027
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 922 667	-	2 922 667
Finanční aktiva	7 926	3 098 694	-	3 106 620
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	3 035 163	-	3 035 163
Kontokorentní úvěr	17 747	-	-	17 747
Přijaté úvěry	1 549	1 549	-	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	502	-	-	502
Měnové swapy	-	-	-	-
Finanční závazky	19 798	3 036 712	-	3 053 412

K 31. prosinci 2022

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	113 062	-	-	113 062
Pohledávky z derivátových operací	-	149 086	-	149 086
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	-	2 787 591	-	2 787 591
Finanční aktiva	113 062	2 936 677	-	3 049 739
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	-	2 942 153	-	2 942 153
Kontokorentní úvěr	117 010	-	-	117 010
Přijaté úvěry	-	989	-	989
Závazky z obchodních vztahů	739	-	-	739
Měnové swapy	-	-	-	-
Finanční závazky	117 749	2 943 142	-	3 060 891

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 15 881 tis. Kč, resp. 17 698 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 12 036 tis. Kč, resp. 16 754 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 zvládnání 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.

16. Spřízněné osoby

(a) Osoba ovládající

Společnost JTRE Financing 3, s.r.o. je 100% dceřinou společností J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (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 zápůjček jsou zajištěny formou garance od mateřské společnosti, jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Jejich přehledy jsou poskytnuty dále.

(b) Zůstatky se spřízněnými osobami:

k 30. červnu 2023:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 967 174	-
Vykázané znehodnocení	(44 507)	-
Celkem	2 922 667	-
<i>v tisících Kč</i>	Přijaté úvěry	Přijaté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Přijaté úvěry	1 549	3 260
Vykázané znehodnocení	-	-
Celkem	1 549	3 260

k 31. prosinci 2022:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	2 830 042	-
Vykázané znehodnocení	(42 451)	-
Celkem	2 787 591	-

<i>v tisících Kč</i>	Přijaté úvěry	Přijaté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Přijaté úvěry	989	3 872
Vykázané znehodnocení	-	-
Celkem	989	3 872

Přijaté přísliby představují nedočerpaný úvěrový rámec přijatého úvěru (limit 200 tis. eur)

(c) Transakce se spřízněnými osobami:

<i>v tisících Kč</i>	Výnosy od 1.1.2023 do 30.6.2023	Výnosy od 1.1.2022 do 30.6.2022
Úroky	88 805	105 033
Celkem	88 805	105 033

Transakce s klíčovými členy vedení

Jednatelé společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění v roce 2023 ani ve srovnatelném období. Současně byli tyto členové zaměstnanci jiných společností v rámci Skupiny JTRE.

17. 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.

18. Následné události po rozvahovém dni a předpoklad nepřetržitého trvání podniku

Žádné významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Na základě veřejně dostupných informací ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo vývoj na trhu v důsledku inflace a nárůstu úrokových sazeb a jeho očekávaný dopad na Společnost a ekonomické prostředí, ve kterém Společnost působí, včetně opatření, která byla přijata českou vládou a vládami jiných států, ve kterých působí hlavní obchodní partneri.

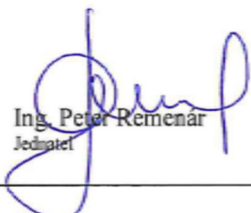

Kolaudační rozhodnutí pro kancelářskou část bylo získáno v březnu 2022 a pro rezidenční část v červenci 2023. K dnešnímu dni jsou kancelářské prostory plně obsazeny.

Rezidenční trh je mimořádně citlivý na zvyšování úrokových sazeb a v důsledku toho i vyšší inflace se realitní trh v Anglii zpomalil. Odhaduje se, že v prosinci 2022 bylo dokončeno 108 960 prodejů. Prodeje byly o 2,6 % v prosinci nižší než minulý měsíc, ale zůstaly o 6,4 % nad úrovněmi před pandemií (průměr za prosinec 2017–2019). Navzdory těmto událostem, které měly výrazný vliv na rezidenční trh, se podařilo prodat 108 apartmánů do konce srpna 2023.

Společnost dosahuje k 30. 06. 2023 kladného vlastního kapitálu a z toho důvodu neexistuje nejistota v nepřetržitém pokračování činnosti společnosti.

19. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti ke zveřejnění dne 18. září 2023.

Datum:	Podpis statutárního orgánu	
18. 09. 2023	 Ing. Peter Remenár Jednatel	 Ing. Pavel Pelikán Jednatel