

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. 2024 do 30. 6. 2024

JTRE Financing 3, s.r.o.

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚDAJE Z NEAUDITOVANÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

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. 2024 do 30. 6. 2024 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. 2024 do 30. 6. 2024.

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. 2024 do 30. 6. 2024 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 Irsku, 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 Irsku, 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 Irsku, 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

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 úvěry poskytnuté Novým sesterským společností. Společnost neočekává změny ve splácení úvěrů či jiných parametrech úvěrů stanovených ve smluvních podmínkách, což se odráží v narůstajícím zájmu klientů o rezidenční část projektu.

Ke konci prvního pololetí roku 2024 byl počet prodaných apartmánů v celkově hodnotě více jak 213 mil. GBP. U kancelářské budovy je zamluveno 100%.

JTRE Financing 3, s.r.o.

Společnost plánuje část dluhopisů splatných na konci roku 2024 splatit z realizovaných prodejů bytů, část refinancovat novou emisí na office část projektu a zbytek refinancovat novým úvěrem s postupným splácením z prodeje dalších bytů.

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 k 30. červnu 2024 v hodnotě Dluhopisů činí 874 582 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 byl ve výši 774 965 tis. Kč).

V průběhu roku 2023 ani v období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 Společnost neemitovala žádné dluhopisy.

Společnost J & T BANKA, a.s. poskytla syndikovaný úvěr společně s Poštová banka, a. s. společností Park Side London Ltd. Splatnost 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 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. V roce 2022 a 2023 nedošlo k žádnému navýšení.

Podobným způsobem se Společnost podílela na financování Park Side Offices Ltd., kdy postupně

JTRE Financing 3, s.r.o.

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 vyhlásování 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 Původním dlužníkům 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 ani v období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 nedošlo k čerpání úvěrů ze strany Nových sesterských společností.

V období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 Společnost vykázala zisk ve výši 47 105 328,90 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 2024 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 Projektu

Společnost použila výtěžek získaný z emise Dluhopisů na financování Projektu 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 Projektu 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 Projektu. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu této investice může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti.

Riziko provozní závislosti na skupině Společnosti

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

Potenciální střet zájmů mezi jediným společníkem Společnosti a vlastníky Dluhopisů

Společnost je 100 % dceřiná společnost 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 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 potencionálních 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 Projektu 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 Projektu 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.

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 posílen rostoucími požadavky nájemníků či kupujících na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky 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

Projekt, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projekt, 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

Jakákoliv 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 Projektů, 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 společností 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 2024 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 37 325 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, přílohy k mezitímní účetní závěrce.

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 úplném 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.

Aktivity ve výzkumu a vývoji

Společnost nekonala žádné aktivity v oblasti výzkumu či vývoje.

Porovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 Společnost vykázala zisk ve výši 47 105 328,90 Kč. Společnost tak vykazuje zisk v souladu s jejími obchodními plány.

V období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 Společnost vykázala zisk ve výši 63 479 870,54 Kč. K 30. 6. 2023, 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. 2023 do 31. 12. 2023 činil zisk ve výši 23 035 004,39 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

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 se získalo v červenci 2023. K dnešnímu dni jsou kancelářské prostory plně obsazeny a je prodaných 118 bytů, 4 byty budou předány v nejbližších měsících a další 3 byty jsou rezervovány.

V průběhu roku 2024 Společnost hodlá usilovat o dosažení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření. Žádné další investice Společnost v dalším roce neplánuje a bude se snažit dosáhnout zisku prostřednictvím poskytnutých úvěrů Původním dlužníkům, které byly následně postoupeny Novým sesterským společností, jelikož žádné další aktivity Společnost nemá. Společnost se bude snažit dosáhnout kladného hospodářského výsledku prostřednictvím úrokového spreadu na poskytnutých úvěrech.

Vzhledem k úspěšnému dokončení rezidenčního i kancelářského projektu, který je plně obsazen a zároveň z důvodu postupného předávání bytů a inkasování kupních cen od klientů, které byly použity na splátku seniorního věřitele, společnost plánuje splacení dluhopisů realizovat z postupného prodeje zbylých neprodaných bytů a případného prodeje kancelářské budovy, což bude ve velké míře záviset na podmínkách na trhu.

Dne 25.7.2024 společnost TRIPTYCH RESIDENTIAL splatila část jistiny ve výši 8 000 tis. GBP.

Dne 26.7.2024 společnost provedla termínovaný vklad na 3 měsíce ve výši 8 000 tis. GBP, vklad je úročený 5,1%, úrok bude vyplacený spolu s vkladem.

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2024 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

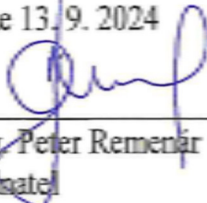
Transakce se spřízněnými subjekty

V období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 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. 2024 do 30. 6. 2024 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

Dne 13. 9. 2024


Ing. Peter Remenár
jednatel


Ing. Pavel Pelikán
jednatel

JTRE Financing 3, s.r.o.

Mezitimní účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

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

Obsah

Výkaz o úplném výsledku hospodaření	2
Výkaz o finanční pozici	3
Výkaz změn vlastního kapitálu	4
Výkaz o peněžních tocích	5
Příloha v účetní závěrce	6
1. Všeobecné informace	6
2. Východiska pro sestavení individuální účetní závěrky	7
3. Významné účetní postupy	10
4. Peníze a krátkodobé přijaté financování	14
5. Poskytnuté úvěry	14
6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	17
7. Vlastní kapitál	17
8. Vydané dluhopisy	17
9. Přijaté úvěry	19
10. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	19
11. Pohledávky a závazky z derivátových operací	20
12. Daň z příjmů	20
13. Nakoupené služby	21
14. Zisk/ztráta z finančních transakcí	22
15. Řízení finančních rizik	22
16. Spřízněné osoby	28
17. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	30
18. Následné události po rozvahovém dni a předpoklad nepřetržitosti trvání podniku	30
19. Schválení účetní závěrky	31

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

v tisících Kč

	Bod přílohy	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Výnosové úroky	5, 14	102 611	88 807
Nákladové úroky	8, 9, 14	(100 519)	(96 947)
Tvorba opravné položky	5, 15	(2 790)	(1 361)
Náklady/výnosy z derivátových operací	11, 14	(72 159)	26 940
Kurzové rozdíly	14	122 031	47 978
Nakoupené služby a ostatní finanční náklady	13, 14	(2 069)	(1 937)
Výsledek hospodaření		47 105	63 480
Výsledek hospodaření před zdaněním daní z příjmů		47 105	63 480
Daň z příjmů splatná	12	-	-
Daň z příjmů odložená	12	-	-
Zisk/ztráta za období		47 105	63 480
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný hospodářský výsledek za období		47 105	63 480

Příloha k účetní závěrce na stranách 6 až 31 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz o finanční pozici

k 30. červnu 2024

v tisících Kč

	Bod přílohy	K 30. 6. 2024	K 31. 12. 2023
Aktiva			
Poskytnuté úvěry	5	-	-
Pohledávky z derivátových operací	11	-	-
Pohledávky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	12	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		-	-
Poskytnuté úvěry	5	3 289 672	3 067 726
Pohledávky z derivátových operací	11	54 976	107 249
Pohledávky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	12	323	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	6	669	-
Peníze	4	7 308	9 886
Krátkodobá aktiva celkem		3 352 948	3 184 861
Aktiva celkem		3 352 948	3 184 861
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7	10	10
Kumulovaný výsledek hospodaření	7	60 421	13 316
Vlastní kapitál celkem		60 431	13 326
Závazky			
Vydané dluhopisy	8	-	-
Závazky z derivátových operací	11	-	-
Přijaté úvěry	9	-	1 653
Odložený daňový závazek	12	728	728
Dlouhodobé závazky celkem		728	2 381
Krátkodobé přijaté financování	4	21 441	19 739
Vydané dluhopisy	8	3 232 360	3 132 742
Závazky z derivátových operací	11	19 887	-
Přijaté úvěry	9	17 399	-
Závazky ze splatné daně z příjmů a jiných daní	10,12	-	15 637
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	10	702	1 036
Krátkodobé závazky celkem		3 291 789	3 169 154
Závazky celkem		3 292 517	3 171 535
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 352 948	3 184 861

Příloha v účetní závěrce na stranách 6 až 31 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

Za pololetí končící 30. června 2024

v tisících Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta za minulé období	Úplný výsledek za období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2022	10	4 656	(14 375)	(9 709)
<i>Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období:</i>				
Zisk nebo ztráta	-	-	23 035	23 035
Rozdělení zisku/ztráty z minulých let	-	(14 375)	14 375	-
Zaokrouhlení	-	-	-	-
Stav k 31. prosinci 2023	10	(9 719)	23 035	13 326
<i>Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období:</i>				
Zisk nebo ztráta	-	-	47 105	47 105
Rozdělení zisku/ztráty z minulých let	-	23 035	(23 035)	-
Zaokrouhlení	-	-	-	-
Stav k 30. června 2024	10	13 316	47 105	60 431

Výkaz o peněžních tocích

Za pololetí končící 30. června 2024

v tisících Kč

	Bod přílohy	Za období od 1.1.2024 do 30.6.2024	Za období od 1.1.2023 do 31.12.2023
PROVOZNÍ ČINNOST			
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním		47 105	38 628
<i>Nepřímé peněžní toky</i>			
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	11, 14	72 159	41 838
Tvorba/rozpuštění opravných položek	5, 15	2 790	40 691
Úrokové náklady a úrokové výnosy	5, 8, 14	(2 092)	7 896
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	6	-	-
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	10	(1 790)	380
<i>Přímé peněžní toky</i>			
Vratka daně z příjmů	12	-	2 133
Poskytnuté financování	5	-	-
Přijaté úroky	14, 5	-	3
Vyplacené úroky	14, 4	(831)	(4 844)
Peněžní tok z (použitý v) provozní činnosti		117 341	126 725
FINANČNÍ ČINNOST			
Příjmy z emise dluhopisů	8	-	-
Výdaje související s emisí dluhopisů (poplatky)	8	-	-
Kontokorentní úvěr	4	(1 458)	(100 478)
Přijaté úvěry dlouhodobé	9	15 570	549
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		14 112	(99 929)
<i>Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</i>	4	<i>131 453</i>	<i>26 796</i>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období		9 886	113 062
Dopad nerealizovaných kurzových rozdílů na změnu finančních prostředků		(134 031)	(129 972)
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období		7 308	9 886

Příloha v účetní závěrce

1. Všeobecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost JTRE Financing 3, s.r.o. („Společnost“), která vznikla 13. listopadu 2018 zapsáním do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 304478 vedeném u Městského soudu v Praze, IČO společnosti je 076 35 362. Hlavní činností Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů, přičemž výtěžek z emise dluhopisů používá na poskytnutí financování společnosti Park Side London Ltd a Park Side Offices Ltd. Dne 17. července 2020 došlo ke změně ve struktuře financování, v nichž původní dlužníky nahradily společnosti TRIPTYCH OFFICES LTD a TRYPTYCH RESIDENTAL LTD, jež jsou mateřskými společnostmi původních dlužníků

Účetní období Společnosti je shodné s kalendářním rokem. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 (dále jen „2024“).

Sídlo Společnosti

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

Složení statutárního orgánu k 31. prosince 2023 a zároveň od založení Společnosti:

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

Jediným společníkem Společnosti a ovládající osobou je k 31. prosinci 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 individuální účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

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 2023, 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 měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2022:

- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost uvážila novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.
- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Společnosti.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Vzhledem k neidentifikování a nevykazování leasingových smluv, neměla novelizace žádný dopad na aktuální prezentaci finanční situace a výkonnosti v této účetní závěrce.
- Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, 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 se ji aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, 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 Společnosti a Společnost již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Společnost není dotčena požadavky této nové regulace, neboť její konsolidované tržby nejsou 750 mil. EUR a vyšší, proto z této regulace ani související novelizace IAS 12 neplynou žádné dopady do této 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 (1. 1. 2024) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této mezitímní účetní závěrky:

- 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 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, tak ovlivňuje klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Společnost bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté 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 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)

(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 přerazena 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,
- 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.

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 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 užiteků spojených s vlastnictvím daného aktiva. Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který Společnost získá nebo si ponechá, se vykáže jako samostatné aktivum či pasivum.

v. Snížení hodnoty

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

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

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

Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)

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

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

Ocenění očekávané úvěrové ztráty

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

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

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

Vykazování opravné položky pro úvěrové ztráty ve výkazu o finanční pozici

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

(d) Derivátové nástroje

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

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

(e) Finanční závazky

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

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

(f) Finanční výnosy a náklady

i. Finanční výnosy

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

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, úroky z přijatého úvěru a kontokorentu 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 neviduje žádný dopad do účetních 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 krátkodobé přijaté financování

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2024	K 31. prosinci 2023
Běžné účty u bank	7 308	9 886
Kontokorentní úvěr	(21 441)	(19 739)
Celkem	(14 133)	(9 853)

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 2024 docházelo k čerpání kontokorentu v souvislosti s úhradou úroků z kontokorentu a poplatků za rezervaci zdrojů na něj. Nákladové úroky plynoucí z kontokorentního úvěru jsou součástí úrokových nákladů popsaných v bodě 14. V roce 2024 u Společnosti došlo k úhradě úroků ve výši 831 tis. Kč (v roce 2023 ve výši 4 844 tis. Kč).

5. Poskytnuté úvěry

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2024	K 31. prosinci 2023
Finanční aktiva		
Poskytnuté financování společností ve skupině	3 380 957	3 152 853
<i>Opravná položka</i>	(91 286)	(85 127)
Celkem	3 289 671	3 067 726
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	3 289 671	3 067 726
Celkem	3 289 671	3 067 726

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 2022 a 2023 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, společnosti 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 2024

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 471 985	150 114	2024	6,5	6,5
TRIPTYCH OFFICES	715 414	43 444	2024	6,5	6,5
Celkem	3 187 399	193 558	-	-	-

K 31. prosinci 2023

v tisících Kč

	Jistina	Naběhlý úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
TRIPTYCH RESIDENTIAL	2 377 864	67 329	2024	6,5	6,5
TRIPTYCH OFFICES	688 174	19 486	2024	6,5	6,5
Celkem	3 066 038	86 815	-	-	-

Informace o reálné hodnotě

v tisících Kč

	K 31. prosinci 2023		K 31. prosinci 2023	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
TRYPTYCH RESIDENTIAL	2 551 303	2 551 303	2 379 173	2 379 173
TRYPTYCH OFFICES	738 369	738 369	688 553	688 553
Celkem	3 289 672	3 289 672	3 067 726	3 067 726

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou poskytnuté úvěry k 30. červnu 2024, stejně jako ve srovnatelném období, 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). V roce 2023 a 2024 jsou oba poskytnuté úvěry krátkodobé, reálná hodnota se od jejich účetní hodnoty významně neliší.

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 k jednotlivým finančním aktivům. Blíže je pak rozvedeno v bodu 15 – Řízení finančních rizik.

v tisících Kč

	K 30. červnu 2024		K 31. prosinci 2023	
	Opravná položka	Netto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota
TRIPTYCH RESIDENTIAL	(70 797)	2 551 303	(66 020)	2 379 173
TRIPTYCH OFFICES	(20 489)	738 369	(19 107)	688 553
Celkem	(891 286)	3 289 672	(85 127)	3 067 726

6. Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2024	K 31. prosinci 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-
Náklady příštích období	669	-
Celkem	669	-

K 30. červnu 2024 (a též k 31. prosinci 2023) 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 2024 i k 31. prosinci 2023 je schválený, emitovaný a plně splacený základní kapitál tvořen peněžním vkladem ve výši 10 tis. Kč.

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

Společnost za první pololetí roku 2024 dosáhla zisku ve výši 47 105 tis. Kč.

8. Vydané dluhopisy

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2024	K 31. prosinci 2023
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	3 232 360	3 132 742
Celkem	3 232 360	3 132 742
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	3 232 360	3 132 742
Celkem	3 232 360	3 132 742

Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě platné k 31.12.2023 i k 30.06.2024

<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 popsaných v emisních podmínkách předčasně splatit. Jde o možnost, o níž Společnost v současné chvíli neuvažuje. Vlastníci dluhopisů mohou požadovat předčasné splacení dluhopisů v případě, že dojde k porušení určitých povinností emitenta či změně kontroly. 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 k 30. červnu 2024 v hodnotě dluhopisů činí 874 582 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 byl ve výši 774 965 tis. Kč).

Informace o reálné hodnotě

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2024		K 31. prosinci 2023	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	3 232 360	3 030 300	3 132 742	3 030 300
Celkem	3 232 360	3 030 300	3 132 742	3 030 300

Pro účely stanovení reálné hodnoty jsou vydané dluhopisy zařazeny do úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty, neboť jsou obchodovány na burze a mají kótovanou tržní hodnotu. 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 účetní 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

<i>v tisících Kč</i>	K 30. červnu 2024	Reálná hodnota	K 31. prosinci 2023	Reálná hodnota
Finanční pasiva				
Přijaté financování ovládající osobou	17 399	17 399	1 653	1 048
Celkem	17 399	17 399	1 653	1 048
<i>Dlouhodobé</i>	-	-	1 653	1 048
<i>Krátkodobé</i>	17 399	17 399	-	-
Celkem	17 399	17 399	1 653	1 048

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 dodatkem č. 1 uzavřeným dne 19. 06. 2024 smluven na novou výši 100 000 tis. EUR (k 31. prosinci 2023 činil 200 tis. EUR). Společnost ke dni 19. 06. 2024 navýšila úvěr o 15 570 tis. Kč pro účely úhrady daně z příjmu PO za rok 2023, která činila 15 554 tis. Kč.

K 30. červnu 2024 činí naběhlé úroky 65 tis. Kč, v 2023 činili naběhlé úroky 105 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 2024	K 31. prosinci 2023
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	702	1 036
Závazky vůči finančnímu úřadu (DPH)	-	-
Celkem	702	1 036

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly k 30. červnu 2024 ani k 31. prosinci 2023 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 2024	K 31. prosinci 2023
Pohledávky z derivátových operací	54 976	107 249
Závazky z derivátových operací	19 887	-
Celkem	35 089	107 249

Společnost má pro překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a poskytnutým financováním v GBP k 30. červnu 2024 uzavřeno dvanáct měnových swapů (k 31. prosinci 2023 dvanáct) se společností J&T BANKA, a. s. s datem vypořádání mezi 6. prosincem 2024 a 18. prosincem 2024. Společnost ocenila a k rozvahovému dni vykázala reálnou hodnotu těchto swapů nekompensovaně.

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 2024 odhad splatné daně ve výši 11 514 tis. Kč (za rok 2023 Společnost vykázala splatnou daň ve výši 15 570 tis. Kč). Společnost zaplatila k 31.12.2023 zálohy na daň z příjmu v celkové výši 323 tis. Kč (za rok 2022 evidovala zálohy v celkové výši výši 3 102 tis. Kč).

Splatná daň je kalkulována za použití 19% daňové sazby platné v České republice. Odložená daň je kalkulována za použití sazby 21 %, která je v České republice účinná od 1.1.2024.

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Splatná daň za období	11 514	12 588
Odložený daňový náklad/výnos z titulu přechodných rozdílů	(400)	(1 013)
Celkem daňový náklad/výnos	(11 114)	11 575

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

<i>v tisících Kč</i>	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Zisk/ztráta před zdaněním za vykazované období	54 830	63 480
Zákonná daňová sazba	21 %	19%
Teoretická daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	11 514	12 588
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-	-
Změna daňové sazby pro odloženou daň	-	-
Dopad daňové ztráty nevedoucí k uznání odložené daňové pohledávky	-	-
Daňový náklad/výnos ve výsledku hospodaření	11 514	12 588
Efektivní daň	21%	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 a jejich korekci o kurzové rozdíly.

Odložená daň ve výkazu o finanční pozici

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tisících Kč</i>	K 30.červnu 2024		K 31. prosinci 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Amortizace diskontu v ocenění emise dluhopisů	-	400	-	728
Daňová ztráta	-	-	-	-
Odložená daň celkem	-	400	-	728

K 30. červnu 2024 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. 2024 do 30. 6. 2024	Období od 1. 1.2023 do 30. 6. 2023
Audit, účetnictví	427	416
Administrace	169	149
Nájemné a služby s nájmem související	23	23
Poplatky SCP a jiné	15	12
Ostatní	104	44
Nakoupené služby celkem	738	644

Odměna statutárnímu auditorovi za audit účetní závěrky k 31. prosinci 2023 činila 189 tis.. Neauditní služby nebyly auditorem v roce 2024 ani v roce 2023 provedeny.

14. Zisk/ztráta z finančních transakcí

v tisících Kč

	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Výnosové úroky	102 611	88 807
Úrokové náklady	(100 519)	(96 947)
Úroková marže	2 092	(8 140)
Kurzové zisky/ztráty	(122 031)	47 978
Zisk/ztráta z přecenění derivátů	72 159	26 940
Ostatní náklady	4 121	68
Celkem	(45 751)	74 986

Nákladové úroky se vztahují k vydaným dluhopisům (viz bod 8 – Vydané dluhopisy) a ke kontokorentnímu úvěru a dlouhodobě poskytnutému úvěru (viz bod 9 – Přijaté úvěry dlouhodobé). Výnosové úroky pak plynou z poskytnutého financování (viz bod 5 – Poskytnuté úvěry) a úroků z běžných bankovních účtů. Přecenění derivátu je blíže popsáno v bodě 11 – Pohledávky a závazky z derivátových operací. Ostatní 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

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;
- přijaté úvěry
- derivátové transakce (měnové swapy).

(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 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.

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 2024

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	5,4 %	50 %	2 622 099	70 797	BBB
TRIPTYCH OFFICES	5,4 %	50 %	758 858	20 489	BBB

K 31. prosinci 2023

Partner	Pravděpodobnost úpadku	LGD	Účetní brutto hodnota	Kalkulovaná ztráta	Ekvivalent externího ratingu
TRIPTYCH RESIDENTIAL	5,4 %	50 %	2 445 193	66 020	BBB
TRIPTYCH OFFICES	5,4 %	50 %	707 660	19 107	BBB

K 30. červnu 2024 ani k 31. prosinci 2023 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 5,4% na 5,94%), ECL by se zvýšila o 9 129 tis. Kč. Pokud by se pravděpodobnost selhání snížila o 10 % (tj. z 5,4% na 4,86%), ECL by klesla o 9 129 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 2024

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	7 308	7 308
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	3 289 672	54 976	3 344 648
Celkem	3 289 672	62 284	3 351 956

K 31. prosince 2023

v tisících Kč

	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Aktiva			
Peníze	-	9 886	9 886
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	669	669	669
Poskytnuté úvěry a derivátové nástroje	3 067 726	107 249	3 174 975
Celkem	3 067 726	117 135	3 184 861

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2024

<i>v tisících Kč</i>	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	7 308	-	-	7 308
Pohledávky z derivátových operací	54 976	-	-	54 976
Poskytnuté úvěry	-	3 289 672	-	3 289 672
Celkem	62 284	3 289 672	-	3 351 956

K 31. prosinci 2023

<i>v tisících Kč</i>	ČR	GB	BVI	Celkem
Aktiva				
Peníze	9 886	-	-	9 886
Pohledávky z derivátových operací	107 249	-	-	107 249
Poskytnuté úvěry	-	3 067 726	-	3 067 726
Celkem	117 135	3 067 726	-	3 184 861

(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 nejpозdějši možné lhůtě.

Účetní závěrka JTRE Financing 3, s.r.o. za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

K 30. červnu 2024

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	7 308	7 308	7 308	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	54 976	54 976 ⁽¹⁾	-	54 976	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	669	-	669	-	-	-
Poskytnuté úvěry	3 289 672	3 465 888	-	3 465 888	-	-
Celkem finanční aktiva	3 352 625	3 528 172	7 977	3 520 864	-	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	3 232 360	3 330 000	-	3 330 000	-	-
Kontokorentní úvěr	21 441	21 441	-	21 441	-	-
Přijaté úvěry	17 399	17 904	-	17 904	-	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	702	702	702	-	-	-
Závazky z derivátových operací	19 887	19 887 ⁽¹⁾	-	19 887	-	-
Celkem finanční závazky	3 291 789	3 389 934	702	3 389 232	-	-

(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 2024 :

K 30. červnu 2024

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	(2 277 138)	-	(2 277 138)	-
Čistá výše peněžních toků	27 246	-	27 246	-
Účetní hodnota (celkem pohledávky i závazky)	35 089	-	35 089	-

K 31. prosinci 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	9 886	9 886	9 886	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	107 249	107 249 ⁽¹⁾	-	107 249	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	3 067 726	3 333 923	-	3 333 923	-	-
Celkem finanční aktiva	3 184 861	3 451 058	9 886	3 441 172	-	-
Závazky						
Vydané dluhopisy	3 132 742	3 330 000	-	3 330 000	-	-
Kontokorentní úvěr	19 739	19 739	-	19 739	-	-
Přijaté úvěry	1 653	1 737	-	-	1 737	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 036	1 036	1 036	-	-	-
Závazky z derivátových operací	-	- ⁽¹⁾	-	-	- ⁽¹⁾	-
Celkem finanční závazky	3 155 170	3 352 512	1 036	3 349 739	1 737	-

(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 2023 :

K 31. prosinci 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	(2 190 436)	-	(2 094 416)	-
Čistá výše peněžních toků	113 948	-	209 968	-
Účetní hodnota (celkem pohledávky i závazky)	107 249	-	107 249	-

(c) Měnové riziko

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 2024 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 37 325 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 pevnou 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 2024

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	7 308	-	-	7 308
Pohledávky z derivátových operací	54 976	-	-	54 976
Pohledávky z obchodních vztahů	669	-	-	669
Poskytnuté úvěry úročené pevnou sazbou	3 289 672	-	-	3 289 672
Finanční aktiva	3 352 625	-	-	3 352 625
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	3 232 360	-	-	3 232 360
Kontokorentní úvěr	21 441	-	-	21 441
Přijaté úvěry	17 399	-	-	17 399
Závazky z obchodních vztahů	702	-	-	702
Měnové swapy	19 887	-	-	19 887
Finanční závazky	3 291 789	-	-	3 291 789

K 31. prosinci 2023

<i>v tisících Kč</i>	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Aktiva				
Peníze	9 886	-	-	9 886
Pohledávky z derivátových operací	107 249	-	-	107 249
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry úročené pohyblivou sazbou	3 067 726	-	-	3 067 726
Finanční aktiva	3 184 861	-	-	3 184 861
Závazky				
Vydané dluhopisy úročené pevnou úrokovou sazbou	3 132 742	-	-	3 132 742
Kontokorentní úvěr	19 739	-	-	19 739
Přijaté úvěry	-	1 653	-	1 653
Závazky z obchodních vztahů	1 036	-	-	1 036
Měnové swapy	-	-	-	-
Finanční závazky	3 153 517	1 653	-	3 155 170

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 16 589 tis. Kč, resp. 20 066 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 15 198 tis. Kč, resp. 18 708 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že Společnost oceňuje finanční aktiva i závazky s výjimkou měnových derivátů 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 31. prosinci 2023:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	3 380 957	-
Vykázané znehodnocení	(91 286)	-
Celkem	3 289 672	-
<i>v tisících Kč</i>	Přijaté úvěry	Přijaté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Přijaté úvěry	19 887	7 802
Vykázané znehodnocení	-	-
Celkem	19 887	7 802

Přijaté přísliby představují nedočerpaný úvěrový rámec přijatého úvěru (limit 1 000 tis. eur).

k 31. prosinci 2023:

<i>v tisících Kč</i>	Poskytnuté úvěry	Poskytnuté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Poskytnuté úvěry	3 152 853	-
Vykázané znehodnocení	(85 127)	-
Celkem	3 067 726	-

<i>v tisících Kč</i>	Přijaté úvěry	Přijaté přísliby
Společnosti ovládané koncovými vlastníky		
Přijaté úvěry	1 653	3 908
Vykázané znehodnocení	-	-
Celkem	1 653	3 908

(c) Transakce se spřízněnými osobami:

<i>v tisících Kč</i>	6/2024 Výnosy	6/2023 Výnosy
Úroky z poskytnutého financování	102 611	88 805
Celkem	102 611	88 805

<i>v tisících Kč</i>	6/2024 Náklady	6/2023 Náklady
Úroky z přijatého financování	65	25
Celkem	65	25

Transakce s klíčovými členy vedení

Jednatelé společnosti JTRE Financing 3, s.r.o. neobdrželi žádné významné peněžní či nepeněžní plnění v roce 2024 ani ve srovnatelném období. Současně byli tito 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

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 se získalo v červenci 2023. K dnešnímu dni jsou kancelářské prostory plně obsazeny a je prodáno 118 bytů, 4 byty budou předány v nejbližších měsících a další 3 byty jsou rezervovány.

V průběhu roku 2024 Společnost hodlá usilovat o dosažení kladného hospodářského výsledku a efektivní hospodaření. Žádné další investice Společnost v dalším roce neplánuje a bude se snažit dosáhnout zisku prostřednictvím poskytnutých úvěrů Původním dlužníkům, které byly následně postoupeny Novým sesterským společností, jelikož žádné další aktivity Společnost nemá. Společnost se bude snažit dosáhnout kladného hospodářského výsledku prostřednictvím úrokového spreadu na poskytnutých úvěrech.

Vzhledem k úspěšnému dokončení rezidenčního i kancelářského projektu, který je plně obsazen a zároveň z důvodu postupného předávání bytů a inkasování kupních cen od klientů, které byly použity na splátku seniorního věřitele, společnost plánuje splacení dluhopisů realizovat z postupného prodeje zbylých neprodaných bytů a případného prodeje kancelářské budovy, což bude ve velké míře záviset na podmínkách na trhu.

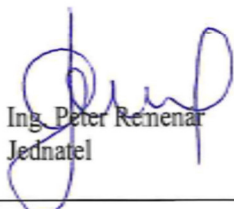

Dne 25. 7. 2024 společnost TRIPTYCH RESIDENTIAL splatila část jistiny ve výši 8 000 tis. GBP.

Dne 26. 7. 2024 společnost provedla termínovaný vklad na 3 měsíce ve výši 8 000 tis. GBP, vklad je úročený 5,1%, úrok bude vyplacený spolu se vkladem.

Vzhledem k výše popsáným skutečnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2024 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

19. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti ke zveřejnění dne 13. 9. 2024.

Datum:	Podpis statutárního orgánu	
13. 9. 2024	 Ing. Peter Remenar Jednatel	 Ing. Pavel Pelikán Jednatel