

POLOLETNÍ ZPRÁVA
A NEOVĚŘENÁ ZKRÁCENÁ MEZITIMNÍ
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA I. pololetí 2021

NUPEH CZ s.r.o.

IČ 077 57 662

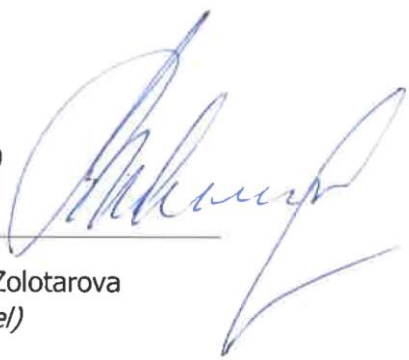
Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4

1. Obecné údaje

Dle mého nejlepšího vědomí tato výroční zpráva podává pravdivý a věrný obraz o finanční situaci, obchodní činnosti a hospodářském výsledku Společnosti za předchozí účetní období a perspektivách budoucího vývoje její finanční situace, obchodní činnosti a hospodářského výsledku.

Tato zpráva se zveřejňuje podle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb. § 119 odst. 1.

V Praze dne 24. září 2021

(Podpis) 
Natalia Zolotarova
(Jednatel)

a. Údaje o společnosti

O emitentovi

Obchodní název: NUPEH CZ s.r.o. (dále jen „Společnost“)

Zápis: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka C 307124

Sídlo: Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4

Soudní příslušnost: Česká republika

Rozhodné právo: Právní řád České republiky. Zejména občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (zákon o obchodních korporacích), zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (živnostenský zákon), a zákon o dluhopisech.

Kód LEI: 3157002FXYZ444Q6BD33

DIČ: 077 57 662

Den vzniku: 1. ledna 2019

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Internetová adresa: www.nupeh-cz.com

E-mail: info@nupeh-cz.com

Telefon: +420 221 710 383

O dluhopisech

Název dluhopisů: NUPEH CZ 5,90/25

Klíčové údaje: emitovány jako zaknihované cenné papíry se splatností v roce 2025 a úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,9 % p.a.

ISIN: CZ0003524795

Počet dluhopisů: 105.000

Nominální hodnota: Nominální hodnota každého Dluhopisu je 10.000 Kč (deset tisíc korun českých). Celková nominální hodnota Emise činí 1.050.000.000 Kč

Datum emise Dluhopisů: 30. října 2020

Datum přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha: 30. října 2020

b. Finanční výkonnost

Za období šesti měsíců končící 30. 6. 2021

Finanční výsledky Společnosti za pololetí končící 30. 6. 2021 jsou uvedeny níže v Příloze I. Celková aktiva Společnosti na konci vykazovaného období činí 49 216 tis. USD (I. pololetí 2020: 32 377 tis. USD), celkové závazky se rovnají 49 082 tis. USD (I. pololetí 2020: 32 087 tis. USD) a čistá ztráta za období šesti měsíců končících 30.června 2021 činila 706 tis. USD. (I. pololetí 2020: vykázána ztráta ve výši 10 tis. USD). Společnost zvýšila vklad Mateřské společnosti mimo základní kapitál o částku 550 tis. USD¹.

Očekávaný vývoj

Co se týče očekávání finanční výkonnosti Společnosti během příštích šesti měsíců roku končícího 31. 12. 2021, nepředpokládají se žádné významné změny, protože činnost Společnosti je omezena na splácení dluhopisů, u něhož se předpokládá, že bude probíhat podle harmonogramu splácení stávající vnítrorskupinové půjčky mezi Společností a Mateřskou společností.

Výhled vývoje podnikání Mateřské společnosti na příštích šest měsíců na úrovni aktiv je popsán níže.

Nákupní centrum Piramida

Očekává se, že rekonstrukce budovy bude trvat minimálně do konce roku. Hrubá pronajímatelná plocha (HPP) se zvýšila na 15.887 metrů čtverečních díky zprovoznění nové etapy maloobchodního projektu ze směru objektu Metro v květnu 2021 a odhaduje se, že v prosinci 2021 bude HPP po dodatečných interiérových pracích činit 15.907 metrů čtverečních. Dokončení kancelářského objektu o 6 podlažích se předpokládá do konce roku 2021. Očekává se, že celková HPP se po rekonstrukci zvýší na cca 19.238 metrů čtverečních. Míra neobsazenosti se odhaduje blízka 0 %, což odráží skutečnost, že se nově zprovozněnou maloobchodní plochu podařilo plně pronajmout. Vzhledem k aktuální situaci v souvislosti s nemocí COVID-19 lze očekávat vyhlášení plošné karantény v říjnu a/nebo listopadu 2021, což by mohlo snížit příjem z pronájmu v příslušných měsících o 30-50 %¹.

Kancelářské budovy Eurasia a Prime

Trh kancelářských nemovitostí je rigidnější a na neočekávané události reaguje se zpožděním 3 až 6 měsíců. Uživatelé kanceláří začali přehodnocovat své požadavky na kancelářské prostory, takže přestali expandovat nebo uvažují o snížení velikosti prostor. Předpokládá se, že riziko neobsazenosti u kancelářských nemovitostí zůstane vyšší, s tím jak čím dál více nájemců snižuje náklady, dokud se situace způsobená nemocí COVID-19 nezlepší.

¹ Na základě neověřených údajů emitenta

Předpoklad je takový, že neobsazené prostory v budovách Eurasia a Prime (18 % a 19 %) začnou být postupně během období 2021-2022 využívány s postupným oživováním trhu taženým plošnou vakcinací a stabilizací pracovního režimu ve většině společností¹.

Logistické areály West Gate Logistic a East Gate Logistic

Dopad omezení v souvislosti s nemocí COVID-19 na vývoj trhu skladových nemovitostí byl velmi omezený, protože v tomto sektoru nedochází k přímému styku se spotřebiteli a většina nájemních smluv je dlouhodobých.

U areálu West Gate Logistic ani East Gate Logistic se v období prvních šesti měsíců do 30. 6. 2021 nepředpokládají žádné změny. Očekává se, že míra neobsazenosti zůstane beze změny (0 % v případě areálu West Gate Logistic a 6 % v případě East Gate Logistic v prosinci 2021)¹.

Dopady nemoci COVID-19

Pokračující pandemie nemoci COVID-19 i nadále významně ovlivňuje globální ekonomiku, a to i na Ukrajině. Většina zemí provádí očkování, jímž se má předejít dalšímu šíření viru, a zároveň vyvažuje restriktce a podporu ekonomiky.

Mateřská společnost má investice do pěti objektů investičního majetku, které se nacházejí na Ukrajině, a to dvou logistických středisek, dvou obchodních středisek a jednoho nákupního střediska.

Ukrajinská centrální a místní vláda v rámci svého úsilí v boji proti pandemii COVID-19 dočasně omezila zákazníkům přístup do ukrajinských maloobchodních nákupních center na 2,5 týdne v lednu 2021 a poté byl v Kyjevě od 20. března 2021 do 30. dubna 2021 zaveden další lockdown. Toto rozhodnutí vedlo k dočasnému uzavření nákupního a zábavního centra skupiny. Hypermarkety, lékárny a některé další obchody umístěné v centru však nadále fungovaly. Vedení skupiny přijalo příslušná opatření ke snížení nákladů a udržení kladných provozních peněžních toků.

Opatření uplatňovaná ukrajinskou centrální a místní vládou přitom neměla žádný významný negativní dopad na finanční výsledky dvou logistických areálů a dvou kancelářských budov Skupiny.

Vedení věří, že přijímá vhodná opatření na podporu udržitelnosti podnikání Skupiny za současných okolností souvisejících s pandemií COVID-19.

Podle posouzení vedení Společnosti ke dni sestavení účetní závěrky nemá výše uvedená situace žádný dopad na schopnost Společnosti nepřetržitě trvat.

Protože se jedná o nemovitosti z různých segmentů trhu komerčních nemovitostí, je přesnější popisovat vliv COVIDU-19 na úrovni aktiv.

Nákupní středisko Piramida

V prvních šesti měsících roku do 30. 6. 2021 byla plošná karanténa vyhlášena dvakrát: poprvé v lednu a podruhé v dubnu. Během první karantény se návštěvnost propadla meziročně o 41 % a obrat poklesl ve srovnání s předcovidovým obdobím o 23 %. Během druhé karantény byla v porovnání s přísnou první karanténou meziročně výrazně vyšší návštěvnost (o 127 %) i obrat (o 39 %). Celkový meziroční růst návštěvnosti a obratu (o 5 % a 12 %) v prvních šesti měsících roku do 30. 6. 2021 je způsoben především dopady přísné karantény v minulém roce, která paralyzovala provoz nákupních středisek a způsobila prudký propad obchodních ukazatelů¹.

Navzdory přetrvávajícímu dopadu pandemie COVID-19 na maloobchodní sektor si středisko Piramida v prvních šesti měsících roku do 30. 6. 2021 udrželo nulovou míru neobsazenosti, s výjimkou v červnu nově zprovozněných prostor. S cílem minimalizovat rizika neobsazenosti si vedení nákupního střediska Piramida sjednalo přechodné podmínky s maloobchodníky, kteří byli karanténními opatřeními zasaženi nejsilněji. Čistý

¹ Na základě neověřených údajů emitenta

provozní příjem (NOI) plynoucí z nákupního střediska Piramida za prvních šest měsíců roku do 30. 6. 2021 se meziročně zvýšil o 3 %¹.

Kancelářské budovy Eurasia a Prime

Dopad pandemie COVID-19 na provoz nemovitostí obchodních středisek byl minimální.

Míra neobsazenosti budovy Prime se zvýšila ze 2 % v červnu 2020 na 19 % v červnu 2021 zejména v důsledku ukončení nájemní smlouvy pro 7. podlaží (v červnu 2021) a 8. podlaží (v říjnu 2020) se společností Deloitte, také jedním z klíčových nájemců. Čistý provozní příjem plynoucí z budovy Prime v prvních šesti měsících roku do 30. 6. 2021 meziročně vzrostl o 13 % v důsledku snížení nájemného pro společnost Deloitte, které bylo zavedeno od února do května 2020 vzhledem k zařizovacím pracím prováděným nájemcem. Zároveň došlo v červnu 2021 ke ztrátě příjmu z pronájmu 7. podlaží, která však byla vyvážena pokutou za předčasné ukončení nájmu, a ve vykazovaném období tedy neměla negativní dopad¹.

Logistické areály West Gate Logistics a East Gate Logistics

Dopad pandemie COVID-19 nebyl na provoz logistických areálů významný.

c. Vlastnictví a ovládání

Společnost NUPEH CZ s.r.o. je finanční složkou Mateřské společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED ("NUPEH" nebo "Mateřská společnost") se sídlem na adrese 16 June 1943 Street, Building No. 9, Office 202 area A, 3022, Limassol, Kypr. Mateřská společnost nevlastní žádné dluhové cenné papíry vydané Společností.

K hlavní činnosti Společnosti patří poskytování finančních prostředků získaných emisí v podobě půjček, úvěrů nebo jiných forem financování spřízněným subjektům ve skupině NUPEH Group. Společnost v současné době nevykonává žádné jiné činnosti.

Společnost NUPEH CZ s.r.o. je vlastněna společností NUPEH, která drží podíly představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv Společnosti. Společnost je tudíž přímo ovládána společností NUPEH, která je součástí skupiny sestávající ze společnosti NUPEH a jejích dceřiných subjektů („Skupina“), jak je znázorněno na Schématu 1 níže. Společnost nemá žádnou zahraniční pobočku. Společnost se neřídí zvláštními pravidly, která by bránila zneužití ovládání Společnosti Mateřskou společností. Společnost se řídí pravidly a opatřeními nastavenými příslušnými předpisy a domnívá se, že toto je dostačující. Společnost si není vědoma žádných ujednání, která by mohla následně vést ke změně ovládání Emitenta. Konečným vlastníkem Společnosti, jak je uvedeno v článku 4 zprávy o vztazích, je pan Tomáš Fiala, občan České republiky, narozený dne 13. května 1974 („Konečný vlastník“).

Společnost NUPEH je holdingovou společností, založenou za účelem správy portfolia 5 komerčních nemovitostí, které se nacházejí v Kyjevské oblasti. Ke dni zveřejnění této Pololetní zprávy společnosti NUPEH CZ s.r.o. („Pololetní zpráva“) byly investice společnosti NUPEH tvořeny následujícími projekty:

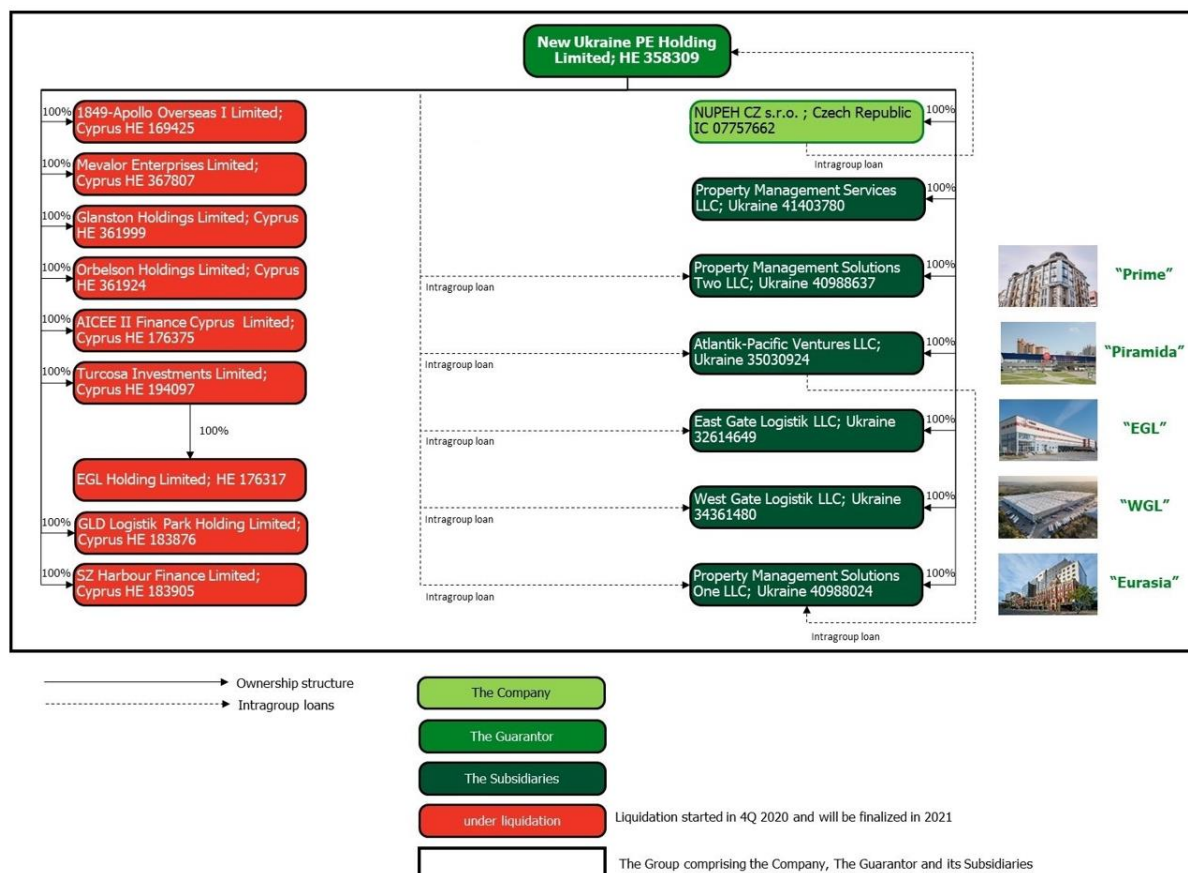
- Piramida: nákupní středisko o hrubé pronajímatelné ploše 15.887¹ metrů čtverečních (fakticky 19.238 po dokončení rekonstrukce);
- East Gate Logistic: sklad třídy A o hrubé pronajímatelné ploše 49.027² metrů čtverečních;
- West Gate Logistic: sklad třídy A o hrubé pronajímatelné ploše 96.221² metrů čtverečních a související pozemek o velikosti 15 ha;
- Property Management Solutions One: obchodní středisko třídy A Eurasia o hrubé pronajímatelné ploše 27.855² metrů čtverečních; a

¹ Na základě neověřených údajů emitenta

² Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. prosince 2020

- Property Management Solutions Two: obchodní středisko třídy A Prime o hrubé pronajímatelné ploše 8.853 metrů čtverečních a související pozemek o velikosti 0,15 ha¹.

Schéma 1. Struktura skupiny.



d. Významné události v I. pololetí 2021

V dubnu 2021 Společnost obdržela výnosy ve výši 1.2 mil. USD od Mateřské společnosti na základě smlouvy o vnitroskupinové půjčce a provedla plánovanou výplatu kuponů ve výši 20,6 mil. Kč (0,9 mil. USD).

Dále Společnost provedla emisi dalších 35.000 Dluhopisů („Dodatečná emise“) o celkové nominální hodnotě 350 mil. Kč (převáděno na přibližně 16,5 mil. USD) dne 30. 6. 2021 („Datum dodatečné emise“).

Účelem Dodatečné emise je získat financování pro další tranši půjčky Mateřské společnosti ve výši 16,5 mil. USD, které měly být použity na výplatu dividend v II. pololetí 2021.

Mimo výše uvedené Mateřská společnost neočekává žádné jiné podstatné externí zdroje k financování svých vlastních činností a činností Skupiny.

e. Historie a vývoj Společnosti, Mateřské společnosti a Skupiny

Historie a vývoj Společnosti

¹ Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. prosince 2020

Společnost byla založena dne 10. prosince 2018 podle českého práva jako společnost s ručením omezeným s obchodní firmou MAMELUCK, s.r.o. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod číslem spisu C 307124 dne 1. ledna 2019.

Během roku 2019 společnost NUPEH získala Společnost pod její původní obchodní firmou, MAMELUCK, s.r.o. Obchodní firma Společnosti byla změněna na její současnou obchodní firmu rozhodnutím jediného společníka dne 2. prosince 2019.

Historie a vývoj Mateřské společnosti a Skupiny

Dne 1. listopadu 2016 koupila společnost NUPEH 100% podíl v projektu East Gate nabytím 100 % práv ve společnosti Turcosa Investments Limited a nabytím nespláceného dluhu splatného ze strany společnosti AICEE II Finance Cyprus Limited.

Dne 12. prosince 2016 koupila společnost NUPEH 100% podíl v projektu Piramida nabytím 100 % práv ve společnosti 1849-Apollo Overseas I.

Dne 19. prosince 2016 společnost NUPEH koupila 60% podíl v projektu West Gate nabytím 60 % práv ve společnosti GLD Logistic Park Holding Limited a společností SZ Harbour Finance Limited a nabytím nespláceného dluhu splatného ze strany společnosti SZ Harbour Finance Limited. Během roku 2018 koupila společnost NUPEH zbývajících 40 % účastnického podílu ve společnosti GLD Logistic Park Holding Limited. Společnost NUPEH je tedy jediným společností GLD Logistic Park Holding Limited.

Dne 8. června 2017 společnost NUPEH koupila dva kyperské subjekty, společnost Orbelson Holdings Limited a společnost Glanston Holdings Limited, vlastníci dva ukrajinské subjekty, společnosti Property Management Solutions One LLC (PMS One) a Property Management Solutions Two LLC (PMS Two).

Dne 27. září 2017 společnost PMS One a společnost PMS Two nabyly od třetího subjektu dvě obchodní střediska, Eurasia a Prime. V rámci této transakce společnost NUPEH rovněž koupila od téhož třetího subjektu 100% podíl ve společnosti Mevalor Holdings Limited (Cyprus), která je zase většinovým vlastníkem společnosti Property Management Services LLC (PMS), která je zapojena do poskytování služeb údržby Skupině.

Dne 23. ledna a dne 14. června 2018 společnost NUPEH zvýšila podílový kapitál společnosti Turcosa Investments Limited o 7.443.000 USD a o 12.749.000 USD.

Dne 5. června 2018 bylo 100 % podílů společnosti AICEE II Finance Cyprus Limited převedeno ze společnosti Turcosa Investments Limited na společnost New Ukraine PE Holding Limited.

Dne 27. června 2018 společnost NUPEH koupila od třetího subjektu další 40% podíl ve společnosti West Gate Logistic nabytím 40 % práv ve společnosti GLD Logistic Park Holding Limited a ve společnosti SZ Harbour Finance Limited a nabytím dluhu splatného ze strany společnosti SZ Harbour Finance Limited.

Dne 16. dubna 2019 bylo 100 % podílů společnosti East Gate Logistic LLC převedeno ze společnosti Borlog LLC na společnost AICEE II Finance Cyprus Limited. Dále, společnost AICEE II Finance Cyprus Limited odprodala společnost Borlog LLC třetímu subjektu za nepatrné protiplnění.

Během roku 2019 společnost NUPEH zvýšila podílový kapitál společnosti 1849-Apollo Overseas I Limited o částku 150.000 USD, podílový kapitál společnosti Orbelson Holdings Limited a společnosti Glanston Holdings Limited o částku 15.000 USD u každé, a podílový kapitál společnosti GLD Logistik Park Holding Limited o částku 14.000 USD.

Během roku 2019 společnost NUPEH nabyla Společnost (tehdy pod obchodní firmou MAMELUCK, s.r.o.)..

Dne 23. června 2020 převedly kyperské dceřiné subjekty Skupiny, jako například společnosti 1849-Apollo Overseas I Limited, Mevalor Enterprises Limited, Glanston Holdings Limited, Orbelson Holdings Limited, AICEE II Finance Cyprus Limited, Turcosa Investments Limited, GLD Logistik Park Holding Limited, SZ Harbour Finance Limited a EGL Holding Limited veškerá svá aktiva na společnost NUPEH. Všechny tyto kyperské dceřiné subjekty budou zlikvidovány a odstraněny ze Skupiny v roce 2021.

f. Obchodní cíle

Společnost byla založena za účelem Emise dluhopisů, jelikož k hlavní činnosti Společnosti patří poskytování finančních prostředků získaných Emisí v podobě půjček, úvěrů nebo jiných forem financování spřízněným subjektům ve Skupině. Společnost v současné době nevykonává žádné jiné činnosti.

g. Hlavní trhy a přehled podnikání

Hlavní trhy a přehled podnikání Společnosti

Ve vztahu ke svým hlavním činnostem Společnost nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní podíly na trhu nebo pozici na trhu.

Společnost byla společností NUPEH nabyta za účelem získání finančních prostředků a jejich dalšího poskytování spřízněným společnostem ve Skupině v podobě půjček, úvěrů nebo jiných forem financování. Schopnost Společnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z Emise může být výrazně ovlivněna schopností Mateřské společnosti nebo příslušné společnosti ze Skupiny dostát svým závazkům vůči Společnosti. Tato skutečnost předpokládá závislost zdroje příjmů Společnosti na příslušných společnostech ve Skupině a na jejich finančních výsledcích.

Hlavní trhy a přehled podnikání Mateřské společnosti a Skupiny

Společnost NUPEH působí na trhu maloobchodních nemovitostí, na trhu kancelářských nemovitostí a na trhu skladových nemovitostí na Ukrajině v Kyjevské oblasti. Společnost NUPEH usiluje o využití potenciálu svých aktiv zvýšením jejich provozní efektivity, čehož chce dosáhnout aktivnějším řízením a využitím úspor z rozsahu, např. silnější vyjednávací pozice vůči nájemcům.

Společnost NUPEH ovládá subjekt, do něhož investuje, je-li příjemcem výhod a nevýhod z variabilních výnosů plynoucích z účasti v Mateřské společnosti a je-li prostřednictvím svého vlivu v subjektu, do něhož investuje, schopna tyto výnosy ovlivnit. Subjekty, do nichž je investováno, jmenovitě společnosti Atlantic-Pacific Ventures LLC, East Gate Logistic LLC, West Gate Logistic LLC, Property Management Solutions One LLC a Property Management Solutions Two LLC jsou vlastníky nemovitostí a mají nárok na s tím spojený výnos z nájemného. Ostatní subjekty, do nichž je investováno, jsou příjemci hotovostních toků z titulu poskytnutých půjček nebo dividend.

Celková hrubá zastavěná plocha (HZP) provozovaná skupinou k 30. 6. 2021 činila 208.901 metrů čtverečních a její složení je následující:

- Maloobchod – 20.790¹ metrů čtverečních (10 %);
- Kanceláře – 42.562 metrů čtverečních (20 %); a
- Sklady – 145.549 metrů čtverečních (70 %)².

¹ Dle státního rejstříku obsahujícího technické údaje o Majetku

² Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. 12. 2020

Celková hrubá pronajímatelná plocha (HPP) provozovaná Skupinou činí 197.843 metrů čtverečních a její složení je následující:

- Maloobchod – 15.887 metrů čtverečních (8 %)¹;
- Kanceláře – 36.708 metrů čtverečních (19 %); a
- Sklady – 145.248 metrů čtverečních (73 %)².

Čistý provozní zisk Skupiny za prvních šest měsíců do 30. 6. 2021 činil 9,8 mil. USD a jeho složení je následující:

- Maloobchod – 23 % za prvních šest měsíců do 30. 6. 2021;
- Kanceláře – 37 % za prvních šest měsíců do 30. 6. 2021; a
- Sklady – 40 % za prvních šest měsíců do 30. 6. 2021¹.

Ukazatel LTV Skupiny k 30. 6. 2021 činil 48 %³.

Přehled realitních projektů Skupiny

Nákupní středisko Piramida

Piramida je maloobchodní komunitní nákupní středisko nacházející se na ulici 4 O. Myshuhy St. v hustě obydlené rezidenční čtvrti Darnytskyi s výškovými budovami a s 345.000 obyvateli dle oficiálních čísel. Piramida těží ze svého ideálního umístění ve vzdálenosti 100 metrů od rušné stanice metra Pozniaky. Dvě podlaží střediska Piramida zabírají hypermarket Silpo, jeden z největších řetězců supermarketů na Ukrajině, dále řetězec prodejen s elektronikou Foxtrot a řetězec prodejen s elektronikou a mobilními telefony Citrus. Maloobchodní galerie se zaměřuje na zboží každodenní potřeby, které zajišťují renomovaní nájemci v segmentech zdraví a kosmetiky, drogerie, módy a dětského zboží. Maloobchodní nabídku dále doplňuje národní provozovatel restaurací Puzata Hata.

Skupina projekt Piramida v současné době rozšiřuje (přidání nové maloobchodní plochy, zvýšení maloobchodní HPP o přibližně 3.300 metrů čtverečních, stavba 6podlažní kancelářské budovy v sousedství nákupního centra s celkovou HPP přibližně 3.300 metrů čtverečních a renovace vnitřních prostor a komunikací). Celkové náklady za prvních šest měsíců roku do 30. 6. 2021 činily 3,0 mil. USD z předpokládaných celkových 7,5 mil. USD, které mají být v roce 2021 profinancovány. Účelem rozšíření je zlepšit konkurenční výhody střediska Piramida, složení nájemců a dále zvýšit čistý provozní příjem¹.

Klíčové statistiky:

- HZP – 20.790 metrů čtverečních¹;
- HPP – 15.887 metrů čtverečních¹;
- Míra neobsazenosti: 7 % k 30. 6. 2021 (meziročně +7 p.b.) včetně nově zprovozněných prostor¹;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 37,7 USD/metr čtvereční v červnu 2021 (meziročně +19 %)¹;
- Návštěvnost (za prvních šest měsíců roku do 30. 6. 2021): 2,4 mil. lidí (meziročně +5 %)¹;
- Hodnota k 30. 6. 2021: 50.400.000 USD (meziročně +0,2 %)²;
- Čistý provozní příjem: 2.233 tis. USD za prvních šest měsíců roku do 30. 6. 2021 (meziročně +3 %)¹.

Klíčoví nájemci:

¹ Na základě neověřených údajů emitenta

² Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. 12. 2020

³ Podle Oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. 12. 2020 a na základě neověřených údajů Emitenta. LTV zahrnuje celkový finanční dluh včetně seniorních dluhopisů a juniorní půjčky dělený celkovým oceněním nemovitostí

⁴ Dle státního rejstříku obsahujícího technické údaje o Majetku

- Silpo (hypermarket): plocha o velikosti 1.596 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2030;
- Ukrzoloto (klenotnictví): plocha o velikosti 417 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v květnu 2024;
- Brocard (zdraví a kosmetika): plocha o velikosti 343 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červenci 2021. V červnu 2021 se počítalo s prodloužením smlouvy;
- Citrus (elektronika): plocha o velikosti 452 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2023;
- Smik (dětské zboží): plocha o velikosti 559 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v lednu 2024¹.

Klíčoví konkurenti:

- River Mall. Lokalita: 12 Dniprovska Embankment, Kyjev, 02000, 2,5 km od Piramidy. HPP: 55.000 metrů čtverečních. River Mall je tradičním nákupním a zábavním střediskem velkého rozsahu, které zde působí od roku 2019;
- Aladdin. Lokalita: 3A Mykhaila Hryshka St., Kyjev, 02000, 500 m od Piramidy. HPP: 11.000 metrů čtverečních. Jedná se o maloobchodní nákupní středisko malého rozsahu;
- New Way. Lokalita: 1 Arkhitekora Verbyts'koho St., Kyjev, 02000, 2,2 km od Piramidy. HPP: 15.000 metrů čtverečních. Jedná se o maloobchodní nákupní středisko malého rozsahu otevřené v roce 2016;
- Arcadia. Lokalita: 33 Dniprovska Embankment, Kyjev, 02000, 2 km od Piramidy. HPP: 18.500 metrů čtverečních. Jedná se o maloobchodní nákupní středisko malého rozsahu otevřené v roce 2008.

Eurasia

Eurasia je obchodní centrum třídy A nacházející se v hlavním komerčním centru Kyjeva na adrese 75 Zhylianska Street spojující centrální část s hlavní městskou dopravní tepnou Peremohy Ave. Nemovitost těží z dobré dopravní a pěší dostupnosti. Ve vzdálenosti do 10 minut chůze od obchodního střediska se nachází stanice metra Vokzalna a do 15 minut chůze se nachází stanice metra Universytet. Snadno dostupné veřejnou dopravou jsou stanice metra Olympiiska a Palats Sportu, a to trolejbusovými linkami a kyvadlovou autobusovou linkou vedoucí ulicí Zhylianska Street. Nemovitost byla zprovozněna v roce 2007. Každé podlaží je dispozičně řešeno jako open space s plochou od 840 do 3.200 metrů čtverečních, díky čemuž je možné kanceláře nakonfigurovat podle potřeb nájemců.

Klíčové statistiky:

- HZP: 33.423 metrů čtverečních²;
- HPP: 27.855 metrů čtverečních²;
- 13 podlaží;
- podzemní parkování o 2 podlažích se 151 parkovacími místy a 71 parkovacích míst na povrchu (42 parkovacích míst pronajato o města)²;
- Míra neobsazenosti: 18 % k 30. 6. 2021 (meziročně +13 p.b.)¹;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 18,5 USD/metr čtvereční v červnu 2021 (meziročně +12 %)¹;
- Hodnota k 30. 6. 2021: 51.100.000 USD (meziročně -6 %)²;
- Čistý provozní příjem: 2.633 tis. USD za prvních šest měsíců roku do 30. 6. 2021 (meziročně -14 %)¹.

Klíčoví nájemci:

- Lohika: plocha o velikosti 3.325 metrů čtverečních, období pronájmu končí v únoru 2023 pro 1.900 metrů čtverečních a v březnu 2022 pro 1.425 metrů čtverečních;

¹ Na základě neověřených údajů emitenta

² Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. 12. 2020

- PricewaterhouseCoopers: plocha o velikosti 3.489 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v srpnu 2026;
- Global Message Services: plocha o velikosti 2.333 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2023;
- Microsoft Ukraine: plocha o velikosti 2.289 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v březnu 2022;
- PRA Health Sciences: plocha o velikosti 1.667 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v září 2023¹.

Prime

Prime je obchodní centrum třídy A nacházející se v hlavním komerčním centru Kyjeva na adrese 48-50 Zhylianska Street, jedné z ústředních ulic města, která spojuje centrální část s hlavní městskou dopravní tepnou Peremohy Ave. Jedná se o nemovitost s dobrou dopravní a pěší dostupností z nejbližší stanice metra Olimpiiska nacházející se ve vzdálenosti 900 metrů a do 10 minut chůze. Stanice metra Universytet a Lva Tovstoho jsou vzdáleny do 1,5 kilometru a 15–20 minut chůze. Nemovitost těží ze svého umístění v prestižní lokalitě s rozvinutou infrastrukturou a blízkostí hlavních dopravních uzlů. Typické kancelářské podlaží o velikosti přibližně 850–900 metrů čtverečních s flexibilní dispozicí umožňuje prostory přizpůsobit individuálním potřebám nájemců.

Klíčové statistiky:

- HZP: 9.140 metrů čtverečních²;
- HPP: 8.853 metrů čtverečních²;
- 9 podlaží;
- 4 podzemní parkoviště, parkoviště na povrchu s dalšími 69 parkovacími místy (pronajatými od města)²;
- Míra neobsazenosti: 19 % k 30. 6. 2021 (meziročně +16,8 p.b.)¹;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 18,9 USD/metr čtvereční v červnu 2021 (meziročně +10 %)¹;
- Hodnota k 30. 6. 2021: 15.700.000 USD (meziročně -7 %)²;
- Čistý provozní příjem: 984 tis. USD za prvních šest měsíců roku do 30. 6. 2021 (meziročně +13 %)¹.

Klíčová nájemci:

- Deloitte: plocha o velikosti 2.146 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červenci 2025;
- Sanofi: plocha o velikosti 2.688 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v září 2022;
- Miele: plocha o velikosti 658 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2025 pro 628 metrů čtverečních;
- Corevalue: plocha o velikosti 807 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v říjnu 2021;
- OTP Bank: plocha o velikosti 304 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v lednu 2023¹.

Klíčová konkurenti projektů Eurasia a Prime:

101 Tower. Lokalita: 57 Lva Tolstoho St., Kyjev, 01032, do 250 m od budovy Eurasia a do 1 km od budovy Prime. HPP: 43.000 metrů čtverečních. Jedná se o obchodní centrum třídy A provozované od roku 2012.

Dynastia. Lokalita: 46 Antonovycha St., Kyjev, 02000, do 1,2 km od budovy Eurasia a do 600 m od budovy Prime. HPP: 8.000 metrů čtverečních. Jedná se o obchodní centrum třídy A provozované od roku 2015.

¹ Na základě neověřených údajů emitenta

² Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. 12. 2020

Senator. Lokalita: 32/2 Moskovska St., Kyjev, 01010, do 3,2 km od budovy Eurasia a do 2,9 km od budovy Prime. HPP: 43.000 metrů čtverečních. Jedná se o obchodní centrum třídy A provozované od roku 2013 se standardní úspornou dispozicí a co do plochy a materiálů velkorysou vstupní halou.

Astarta. Lokalita: 58 Yaroslavka St., Kyjev, 04071, do 3,9 km od budovy Eurasia a do 4,3 km od budovy Prime. HPP: 28.000 metrů čtverečních. Astarta je nové obchodní centrum zbudované ve třech etapách během let 2016–2018, má standardní úspornou dispozici, certifikaci BREEAM a jeho hlavní konkurenční výhodou je nižší nájemné.

Leonardo. Lokalita: 19/21 Bohdana Khmel'nyts'koho St., Kyjev, 01030, do 1,3 km od budovy Eurasia a do 1,4 km od budovy Prime. HPP: 29.000 metrů čtverečních. Centrum Leonardo se nachází v prvotřídní lokalitě v historickém centru města, zaměřuje se zejména na nájemce ze sektoru obchodních služeb a poradenství a je potenciálně srovnatelné z hlediska kvality objektu.

Parus. Lokalita: 2 Mechnikova St., Kyjev, 02000, do 2,2 km od budovy Eurasia a do 1,6 km od budovy Prime. HPP: 58.000 metrů čtverečních. Obchodní centrum Parus představuje konkurenci především díky svému umístění blíže městskému centru, nicméně pro nájemce je dražší. Za výhodu se považuje i dobrý výhled z vyšších poschodí.

Europassage. Lokalita: 58/10 Simi Prakhovykh St., Kyjev, 01033, do 700 m od budovy Eurasia a do 500 m od budovy Prime. HPP: 20.000 metrů čtverečních. Centrum Europassage není tak silným konkurentem, neboť se kvalitou jedná o nemovitost třídy B s méně reprezentativní vstupní halou a materiály použitými v interiérech, s méně efektivní dispozicí a nacházející se na vedlejší ulici s méně atraktivním okolím. Zároveň však centrum Europassage nabízí nižší nájemné, přestože se nachází ve stejné oblasti, což mohou preferovat nájemci, jejichž strategií je snižování nákladů.

Karat. Lokalita: 110 Zhylianska St., Kyjev, 02000, do 300 m od budovy Eurasia a do 1,1 km od budovy Prime. HPP: 6.000 metrů čtverečních. Obchodní centrum Karat nacházející se v blízkém okolí je považováno za slabšího konkurenta, neboť se kvalitou jedná o nemovitost třídy B s méně reprezentativní vstupní halou a materiály použitými v interiérech a s méně efektivní dispozicí.

East Gate Logistic

East Gate Logistic je provozní sklad třídy A nacházející se na adrese 28 Zaporizka St., Boryspil, Kyjevská oblast, Ukrajina. Nemovitost těží z výhodného umístění na východním (levém) břehu řeky Dněpr ve vzdálenosti přibližně do 15 km od hranic města Kyjeva, 20 km od nejbližší stanice metra Boryspil'ska a 5 km od kyjevského mezinárodního letiště Boryspil. Areál East Gate Logistic je snadno dostupný ulicí Zaporizka St. z dálnice M-03, E-40 spojující města Kyjev a Charkov. Nemovitost je dále dostupná z vnějšího okruhu Brovary – Boryspil napojeného na dálnici M-01, E-95 Kyjev – Černigov vedoucí severním směrem na Bělorusko.

Areál East Gate Logistics byl uveden do provozu v roce 2007. Strukturálně je objekt tvořen dvěma přiléhajícími bloky. Nemovitost splňuje požadavky na sklady třídy A, má rastr sloupů 12 x 24 metrů a světlou výšku 12 metrů v rámci skladového areálu.

Klíčové statistiky:

- HZP: 49.198 metrů čtverečních¹;
- HPP: 49.027 metrů čtverečních¹;
- Míra neobsazenosti: 6,3 % k 30. 6. 2021 (meziročně beze změny)²;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 5,3 USD/metr čtvereční v červnu 2021 (meziročně +7 %)²;

¹ Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. 12. 2020

² Na základě neověřených údajů emitenta

- Hodnota k 30. 6. 2021: 19.900.000 USD (meziročně -12 %)¹;
- Čistý provozní příjem: 1.428 tis. USD za prvních šest měsíců roku 2do 30. 6. 2021 (meziročně +8 %)².

Klíčoví nájemci:

- Auchan: plocha o velikosti 33.832 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červenci 2022;
- Fiege: plocha o velikosti 12.125 metrů čtverečních, v červenci 2024 končí pronájem 12.039 metrů čtverečních a v listopadu 2021 pronájem 86 metrů čtverečních².

Klíčoví konkurenti:

BF Martusivka. Lokalita: 72 Moiseyeva St., Martusivka, Kyjevská oblast, 08343, 15 km od areálu East Gate Logistics. HPP: 70.000 metrů čtverečních. Areál BF Martusivka je považován za konkurenční sklad vzhledem ke svému umístění v okolní oblasti a srovnatelné kvalitě. Jedná se o rozsáhlejší areál s vyšší mírou neobsazenosti.

West Gate Logistic

West Gate Logistic je provozní sklad třídy A nacházející se na 21. kilometru dálnice na Žytomyr ve vesnici Stoyanka, v okrese Kyjev-Svjatošino, Kyjevská oblast, Ukrajina. Vzdálenost od hranic města Kyjeva je pouhý 1 km. Kyjevský vnější okruh je od nemovitosti vzdálen 8 km. Díky své blízkosti městu má nemovitost přístup k pracovní síle z pravého (západního) břehu Kyjeva a Kyjevské oblasti. Výhodou areálu West Gate Logistic je, že svým průčelím směřuje na žytomyrskou dálnici (M-06, E-40) spojující Kyjev a město Lvov na západní hranici s EU.

West Gate Logistic je jeden z největších skladových komplexů v Kyjevě a byl vybudován ve dvou etapách, přičemž obě byly uvedeny do provozu v roce 2008. Nemovitost má rastr sloupů 12 x 24 metrů a světlou výšku 12 v rámci skladového areálu, kterou nájemci typicky vyžadují v souladu se standardy pro skladové prostory třídy A. Nemovitost využívají významní nájemci, převážně poskytovatelé logistických služeb a maloobchodní společnosti.

Klíčové statistiky:

- HZP: 96.351 metrů čtverečních¹;
- HPP: 96.221 metrů čtverečních¹;
- Míra neobsazenosti: 0,3 % k 30. červnu 2021 (meziročně beze změny)²;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 4,5 USD/metr čtvereční v červnu 2021 (meziročně +3 %)²;
- Hodnota k 30. 6. 2021: 35.800.000 USD (meziročně -10 %)¹;
- Čistý provozní příjem: 2 555 tis. USD za prvních šest měsíců roku do 30. 6. 2021 (meziročně +1%)².

Klíčoví nájemci:

- Ekol: plocha o velikosti 33.368 metrů čtverečních, v listopadu 2021 končí pronájem 32.591 metrů čtverečních a v únoru 2022 pronájem 777 metrů čtverečních;
- Logistic-plus: plocha o velikosti 22.029 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v listopadu 2021;
- DC Ukraine (Watsons): plocha o velikosti 18.404 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2024;
- Good Wine: plocha o velikosti 9.807 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v únoru 2024
- Bohnenkamp AG: plocha o velikosti 4.991 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2021².

¹ Podle nejnovější nezávislé oceňovací zprávy připravené společností CBRE za rok končící 31. 12. 2020

² Na základě neověřených údajů emitenta

Klíčoví konkurenti:

MLP Chaika. Lokalita: 1A Aviakonstruktora Antonova St., Chaiky, Kyjevská oblast, 08130. HPP: 114.000 metrů čtverečních. MLP Chaika kvalitou srovnatelný sklad typu „ambient“ se stejným umístěním – dálnice na Žytomyr (M-06, E-40). Sklad MLP Chaika se nachází blíže kyjevskému vnějšímu okruhu do 4,5 km, nicméně průčelím nesměřuje přímo na dálnici M-06, E-40, ale na vedlejší ulici s méně pohodlným přístupem.

Amtel. Lokalita: 10 Soborna St., Petropavlivska Borshchahivka, Kyjevská oblast, 08130. HPP: Etapa I – 41.000 metrů čtverečních, etapa II – 52.000 metrů čtverečních. Amtel je novější sklad budovaný ve dvou etapách, přičemž Etapa I byla dokončena v roce 2011 a Etapa II byla částečně dokončena v roce 2020. Vzhledem ke srovnatelné kvalitě a rozsahu nových prostor je Etapa II projektu Amtel považována za hlavního konkurenta areálu West Gate Logistics.

h. Investice

Investice v I. pololetí 2021

Společnost během pololetí končícího 30. 6. 2021 neinvestovala do krátkodobých ani dlouhodobých aktiv.

Budoucí investice

S ohledem na své obchodní cíle neplánuje Společnost žádné významné budoucí investice.

Ve vztahu k Mateřské společnosti a jejím dceřiným subjektům má Skupina v plánu pokračovat v rozšiřování svého maloobchodního projektu Piramida. Toto rozšiřování představuje přibližně 6.600 metrů čtverečních další HPP, modernizaci fasády nákupního střediska a modernizaci parkování.

V průběhu I. pololetí 2021 Skupina použila kapitálové výdaje ve výši přibližně 3,0 mil. USD na projekt rozšíření Piramidy a plánuje utratit přibližně 4,5 mil. USD v II. pololetí 2021 na finalizaci tohoto projektu.

Etapa za směru od Metra byla zprovozněna v květnu 2021, přičemž očekávané datum zprovoznění kancelářských prostor se předpokládá do konce roku 2021. Očekává se, že toto rozšíření zlepší konkurenční výhody Piramidy i složení jejích nájemců a přinese další čistý provozní příjem.

i. Výzkum a vývoj

V I. pololetí 2021 Společnost neuskutečnila žádné činnosti v oblasti výzkumu a vývoje a v důsledku toho jí nevznikly žádné náklady na výzkum a vývoj.

j. Změna ovládání

Neexistují žádná známá ujednání, o kterých by Společnost věděla, jejichž uplatňování by mohlo následně vést ke změně ovládání Společnosti.

k. Právní a rozhodčí řízení

V I. pololetí 2021 nebyly Společnost ani Mateřská společnost stranou žádného soudního, právního ani rozhodčího řízení (včetně těch, která právě probíhají nebo hrozí, o kterých by Společnost věděla), které by mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo podstatný nepříznivý dopad na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti a Skupiny.

2. Řízení společnosti, rizika, jímž může být Společnost vystavena ve vztahu k procesu finančního výkaznictví a řízení rizik, systém vnitřních kontrol

a. Mateřská společnost

Vzhledem k tomu, že vlastnický podíl ve Společnosti je držen výlučně Mateřskou společností, nekoná se tak žádná schůze společníků a Mateřská společnost vykonává působnost valné hromady Společnosti. Kromě záležitostí stanovených v zákoně o obchodních společnostech valná hromada Společnosti je oprávněna rozhodovat o:

- změnách stanov,
- zrušení společnosti s likvidací a jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení pronájmu budov nebo jejich podstatné části a
- určení obchodní strategie.

Veškerá rozhodnutí učiněná Mateřskou společností jsou přijímána Jednatelům Společnosti.

b. Dozorčí a kontrolní orgány

Společnost nemá dozorčí orgány a je řízena Jednatelům. Kontrolní funkce vykonává Auditní výbor.

c. Jednatel

Jednatel je statutárním orgánem Společnosti. Jednatel odpovídá za obchodní vedení Společnosti i za jakoukoli jinou působnost, která není stanovami, právním řádem nebo rozhodnutím příslušného veřejného orgánu svěřena jinému orgánu Společnosti. Jednatel zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá Mateřské společnosti ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a případně i mezitímní účetní závěrku i návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami. Jednatel je jmenován a odvoláván Mateřskou společností.

Jednatel zastupuje Společnost samostatně.

Ke dni Výroční zprávy je Jednatelům Společnosti:

Natalia Zolotarova, narozená 2. května 1977.

Obchodní adresa: 36D Saksahanskoho St., Kyiv 01033, Ukrajina

Den vzniku funkce: 3. prosince 2019

Praxe a další relevantní informace: Paní Natalia Zolotarova (narozená 2. května 1977) pracovala pro Skupinu již od samého počátku, a to od května 2001 jako účetní, a vypracovala se na pozici zástupce finančního ředitele skupiny Dragon Capital Group, přední mezinárodní investiční společnosti na Ukrajině. Na této pozici odpovídala za správu pokladny a finanční plánování, jednání s bankami, daňové plánování, optimalizaci mezifirmových hotovostních toků, pomoc a dohlížení na interní i externí audity skupiny, rozpočtování a řízení nákladů.

Natalia má přes 20 let odborné praxe na akciovém trhu a doložitelné úspěchy z více než 100 transakcí v oblasti soukromého kapitálu, strukturalizace a vypořádání transakcí, včetně na trhu nemovitostí na Ukrajině, dále v oblasti fúzí a akvizic, emisí dluhopisů a kapitálových trhů.

Natalia Zolotarova absolvovala Kyjevskou národní univerzitu ekonomiky na Ukrajině. Je držitelkou specializovaného titulu v oboru mezinárodního obchodního řízení.

Od roku 2003 je členkou Asociace auditorů Ukrajiny.

d. Auditní výbor

Auditní výbor byl zřízen dne 19. března 2021 za účelem výkonu kontrolních funkcí Společnosti. Základní funkcí Auditního výboru je dohled nad procesem vytváření účetní závěrky a systému efektivit interní kontroly a interního auditu.

Auditní výbor se skládá ze 3 (tří) nevýkonných členů, kteří jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou z členů dozorčí rady nebo z třetích stran. Většina členů Auditního výboru je nezávislá na společnosti a odborně kvalifikovaná. Funkční období člena Auditního výboru činí 3 (tři) roky. Znovuzvolení člena Auditního výboru je možné.

Během I. pololetí 2021 nedošlo k žádné výměně člena tohoto výboru.

e. Odměna Jednatelů a Auditního výboru

Jednatel vykonává svoji funkci bez nároku na odměnu. Odměna pro dva ze tří členů Auditního výboru je stanovena celkem ve výši 50 tis. Kč za rok, zatímco jeden člen vykonává svou funkci bez nároku na odměnu.

f. Podíly, akcie a jiné cenné papíry držené Jednatelům

Vlastnický podíl ve Společnosti je držen výhradně Mateřskou společností a žádné podíly ve Společnosti nedrží lidé s řídicí působností ve Společnosti.

g. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řízení a správy společnosti.

Společnost si není vědoma žádného potenciálního střetu zájmů mezi povinnostmi Jednatelů vůči Společnosti a jejím soukromým zájmem nebo jinými povinnostmi, avšak během výkonu funkce Jednatelů může vzniknout střet zájmů vzhledem ke skutečnosti, že Jednatel je rovněž členem orgánů jiných společností a sleduje zájmy takových společností nebo zájmy osob ovládaných takovými společnostmi.

h. Dodržování režimu řízení a správy společnosti

Společnost dodržuje veškeré případné požadavky na řádnou správu a řízení stanovené příslušnými zákony a předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích. Společnost při své správě a při svém řízení dodržuje požadavky v oblasti firemního řízení a správy vyplývající z příslušných zákonů a předpisů, které považuje za dostačující, a tudíž neuplatňuje žádná pravidla specifikovaná v jakémkoli případném kodexu firemního řízení a správy.

i. Řízení společnosti, rizika, jímž může být Společnost vystavena ve vztahu k procesu finančního výkaznictví a řízení rizik

Společnost je vystavena některým rizikům a nejistotám vztahujícím se k procesu finančního výkaznictví. Stane-li se jakékoli riziko reálnou událostí, může to mít podstatný nepříznivý dopad na obchodní činnost Společnosti, její finanční situaci, provozní výsledky a výhled do budoucna.

Systém vnitřních kontrol Společnosti sestává zejména z vnitřních kontrolních mechanismů, aktivního dozoru a externího auditu prováděného každý rok za příslušné účetní období. Výsledky auditu jsou předloženy Auditnímu výboru a Mateřské společnosti, které přijmou odpovídající závěry a rozhodnou o dalším postupu.

Mateřská společnost v rámci systému interních kontrol odpovídá za:

- spolehlivost a sdílení informací;
- dodržování obecně závazných předpisů a vnitřních postupů;
- ochranu majetku a řádné využívání zdrojů;
- plnění stanovených cílů.

j. Zásady ve vztahu k ochraně životního prostředí a pracovních práv

Společnost se zavazuje, že při provozování činnosti bude:

- zajišťovat zaměstnancům bezpečné pracoviště a vhodná školení;
- striktně dodržovat zákonné limity, které regulují dopad jejich činností na životní prostředí (limity znečišťování, limity spotřeby)

Ve vztahu k ochraně životního prostředí má Společnost za cíl v přiměřeném rozsahu uplatňovat nejlepší dostupné technologie ve vztahu k ochraně životního prostředí a využívání zdrojů energie. Společnost ve své každodenní činnosti usiluje o neustálé zlepšování svých výsledků ve vztahu k životnímu prostředí, s cílem:

- šetřit přírodní zdroje a minimalizovat vytváření odpadů, kdykoli je to možné;
- podporovat ekologický přístup ve vztazích s klienty a protistranami;
- chovat se zodpovědně k životnímu prostředí a zachovávat přírodní zdroje prostřednictvím recyklace;

V současné době Společnost nemá žádné zaměstnance, nicméně uznává důležitost ochrany pracovních práv a vymezuje soubor minimálních pracovních standardů, a to následovně:

- bezpečné a zdravé pracovní prostředí;
- zamezení diskriminace při náboru, odměňování, přístupu ke školení, povyšování, výpovědi nebo odchodu do důchodu na základě rasy, národnostního nebo sociálního původu, kasty, náboženského vyznání, pohlaví, sexuální orientace, politické příslušnosti, věku nebo jiných okolností, které by mohly vést k diskriminaci, ledaže to vyžadují právní předpisy;
- zacházení s veškerými zaměstnanci důstojně a s úctou;
- dodržování příslušných zákonů a předpisů upravujících pracovní dobu a minimální nárok na dovolenou a předpisy vztahující se ke mzdám a benefitům.

k. Politiky ve vztahu k praní špinavých peněz

Společnost potvrzuje, že nemá výnosy z trestné činnosti ani se nepodílí na žádné činnosti, která by umožňovala praní špinavých peněz nebo financování teroristické nebo trestné činnosti.

Koncept Know Your Customer (KYC) je zásadní ve všech aspektech podnikání Společnosti. Společnost zpravidla shromažďuje informace o protistranách. Tyto informace jsou výchozím bodem pro identifikaci postupů proti praní špinavých peněz. V případě rizika zapojení protistrany do trestné činnosti Společnost zváží, v závislosti na povaze navrhované transakce, zda neodloží provedení transakce do té doby, než budou informace o protistraně ověřeny.

Za účelem řízení a zmírnění výše uvedených rizik Společnost při navázání obchodního vztahu s poskytovateli služeb uplatňuje přísnou politiku KYC. Protistrany jsou kategorizovány v souladu se zákonem proti praní špinavých peněz a osvědčenými tržními postupy.

S přihlédnutím k vyhodnoceným rizikům určuje Společnost druh a rozsah opatření, která přijímá za účelem řízení a zmírnění identifikovaných rizik nákladově efektivním způsobem.

3. Informace o vlastním kapitálu

Podle právního řádu České republiky platí, že Společnost jakožto společnost s ručením omezeným nevydává žádné akcie na podílový kapitál ani podobné cenné papíry. Společnost rovněž během účetního období nezískala ani nevlastnila vlastní akcie.

Vlastnický podíl ve Společnosti je držen výlučně společností NUPEH. Ke dni 30. 6. 2021 je základní kapitál ve výši 9 tis. USD (200 tis. CZK) obchodním podílem společnosti NUPEH. V I. pololetí 2021 byl společností NUPEH skutečně vklad nad rámec základního kapitálu ve výši 550 tis. USD a po tomto zvýšení činí celkový vklad společnosti NUPEH nad rámec základního kapitálu částku 2,1 mil. USD.

4. Finanční situace

a. Rizika nejistoty související se Společností

Z hlediska Společnosti existují následující hlavní rizikové faktory, které by mohly mít nepříznivý dopad na její finanční a hospodářskou situaci, obchodní činnost a schopnost dostát svým závazkům vyplývajícím z Emise:

Riziko sekundární závislosti

Společnost je součástí skupiny sestávající z Mateřské společnosti a jejích přímých nebo nepřímých dceřiných subjektů (Skupina a dceřiné subjekty dále jako Dceřiné subjekty). Emitent je tedy vystavený druhotnému riziku závislosti na rizicích vztahujících se ke Skupině, k jejímž činnostem patří investování do sektoru nemovitostí na Ukrajině. Vzhledem k závislosti Společnosti na Skupině by veškeré rizikové faktory související se Skupinou popsané níže mohly mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splatit svůj dluh z Emise. Riziko druhotné závislosti by mohlo mít nepříznivý dopad na schopnost Společnosti splatit dluhy vyplývající z Emise.

Riziko společnosti se zvláštním účelem

Společnost je subjektem určeným ke zvláštnímu účelu založeným za účelem Emise a následného poskytování financování v rámci skupiny a neuskutečňuje žádnou jinou obchodní činnost, a tudíž nemůže vytvářet zdroje z jiných obchodních činností, aby splatila dluhy vyplývající z Emise. Riziko úvěrové závislosti Společnosti na Skupině může tedy mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhovým závazkům.

b. Rizika související s obchodní činností Mateřské společnosti a Skupiny

Mateřská společnost je investiční a holdingovou společností, což znamená, že pokud Dceřiné subjekty nevytvoří zisk, nebudou schopny Mateřské společnosti vyplatit podíl na zisku v podobě dividend nebo splacení půjčky v rámci skupiny. Mateřská společnost je tedy nepřímo dotčena rizikovými faktory, které dopadají na obchodní činnost Dceřiných subjektů.

Níže jsou uvedeny hlavní rizikové faktory, které by mohly mít nepříznivý dopad na finanční a hospodářskou situaci a obchodní činnost Mateřské společnosti a Skupiny:

Skupina je pro účely rozvoje a expanze projektů závislá na externích dodavatelích

Odkázanost Skupiny na generální dodavatele a individuální dodavatele Skupinu rovněž vystavuje rizikům souvisejícím s případnými špatnými výsledky nebo špatnou pracovní morálkou takových dodavatelů a jejich subdodavatelů a zaměstnanců, stavebními vadami a finanční nestabilitou dodavatelů a jejich subdodavatelů.

Úvěrové riziko

Mateřská společnost poskytuje nezajištěné půjčky svým Dceřiným subjektům. Možnost získání těchto půjček zpět závisí na provozních výsledcích subjektů, do kterých Mateřská společnost investuje a které vlastní nemovitosti vytvářející příjmy. Pokud by subjekty, do kterých se investovalo, nebyly schopny splácet půjčky poskytnuté Mateřskou společností, mělo by to v konečném důsledku dopad na obchodní činnost Mateřské společnosti a Skupiny.

Na obchodní činnost Skupiny mají dopady legislativní kroky učiněné státem Ukrajina v reakci na situaci v souvislosti s COVID-19

V reakci na situaci COVID-19 přijal Parlament Ukrajiny několik zákonů podporujících nájemce během období lockdownu tím, že jim umožnil požadovat po pronajímatelích snížení nájemného, jestliže nájemci neměli žádnou objektivní možnost pronajímané nemovitosti využívat. V důsledku těchto iniciativ a případných opatření, která by mohla být ukrajinským státem přijata na řešení dopadů COVID-19 v budoucnu, nese Skupina riziko snížení čistého provozního příjmu.

Vlastnické podíly nebo nájemní práva Skupiny k pozemkům mohou být zpochybněny

Existuje riziko, že státní registrační orgány nebo třetí subjekt by mohli zpochybnit vlastnické podíly nebo nájemní práva k pozemkům z důvodu jejich původu nebo dřívějšího zápisu nebo z jiných důvodů. To by mohlo vést k dalším výdajům a rizikům pro Skupinu z hlediska vlastnického práva.

Majetkové riziko

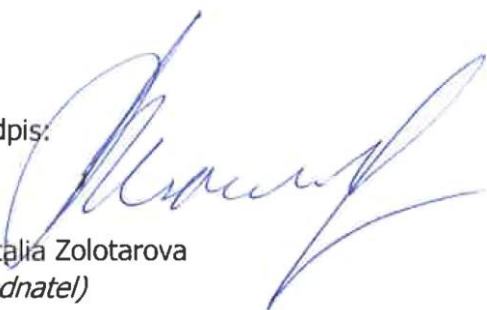
Majetek a aktiva související s majetkem je z podstaty obtížné ocenit, a to vzhledem k individuální povaze každého majetku a skutečnosti, že nemusí nutně být k dispozici likvidní trh nebo cenový mechanismus. V důsledku toho mohou ocenění podléhat výrazné nejistotě.

c. Poplatky za audit

Celkové poplatky fakturované auditory v souvislosti s auditem ÚZ činí 51,6 tis. USD bez DPH, včetně placených přesčasů. Audit účetní zkrácené mezitimní účetní závěrky společnosti za I. pololetí 2021 nebyl proveden.

Podpis:

Natalia Zolotarova
(Jednatel)



Příloha I: Neauditovaná zkrácená
mezeitimní účetní závěrka za I. pololetí
2021

Zkrácený výkaz o finanční situaci

ke dni	30.06.2021	Název účetní jednotky
		NUPEH CZ s.r.o.
		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky
		Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

(v tis. USD)

	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVA			
Aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4	17,251	116
Pohledávky z derivátů	10	1,421	1,696
Poskytnuté úvěry	5	29,993	29,165
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	6	550	1,400
<i>Ostatní pohledávky</i>		<i>550</i>	<i>1,400</i>
Přechodné účty aktiv	6	1	0
Aktiva celkem		49,216	32,377

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Závazky

Vydané dluhopisy	8	48,460	32,056
Závazky z derivátů	10	591	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	9	14	1
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>		<i>14</i>	<i>1</i>
Přechodné účty pasiv	9	17	29
Krátkodobé závazky celkem		49,082	32,087

Vlastní kapitál

Základní kapitál	7	9	9
Ostatní kapitálové fondy	7	2,060	1,510
Nerozdělený zisk	7	-1,935	-1,229
- <i>Nerozdělený zisk</i>		-1,229	-17
- <i>Zisk nebo ztráta</i>		-706	-1,212

Vlastní kapitál celkem

134 290**Vlastní kapitál a závazky celkem**

49,216 32,377

Zkrácený výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku**za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021**

Název účetní jednotky

NUPEH CZ s.r.o.Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

(v tis. USD)

	Poznámka	I. pololetí do 30. června 2021	I. pololetí do 30. června 2020
Výnosové úroky vypočtené z platné úrokové sazby	13	1,195	0
Nákladové úroky	13	-1,040	0
Čisté úrokové výnosy		155	0
Výsledek z derivátových operací	13	-945	0
Kurzový zisk/ztráta	13	176	-4
Ztráty ze snížení hodnoty finančních nástrojů	13	-17	0
Ostatní provozní náklady	12	-75	-6
Zisk (ztráta) před zdaněním		-706	-10
Splatná daň z příjmů	11	0	0
Odložené daňové pohledávky	11	0	0
Zisk (ztráta) za období		-706	-10
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období		-706	-10
Zisk připadající:			
Vlastníkům Společnosti		-706	-10
Úplný hospodářský výsledek připadající:			
Vlastníkům Společnosti		-706	-10

Zkrácený výkaz o peněžních tocích

za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

Název účetní jednotky

NUPEH CZ s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Antala Staška 1859/34, 140 00
Praha 4

(v tis. USD)

Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti

Čistý zisk (ztráta) za období

-706

-10

Úpravy o nepeněžní transakce:

ztráta ze snížení hodnoty

17

0

přecenění derivátů

945

Nákladové úroky

1,040

0

výnosové úroky

-1,195

0

nerealizované kurzové rozdíly

-22

79

-10

Úpravy o změny pracovního kapitálu:

snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů,
jiných pohledávek a časového rozlišení

-1

-84

zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů,
jiných pohledávek a časového rozlišení

2

46

Peněžní toky z provozní činnosti celkem

80

-48

Peněžní toky z investic

Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku

0

0

Peněžní toky z investic celkem

0

0

Peněžní toky z financování

Půjčka poskytnutá mateřské společnosti

-800

0

Přijaté půjčky a úvěry

16,404

9

Vyplacené úroky

-965

0

Uzavření forwardových kontraktů

-134

0

Přijatý úrok	1,150	0
Obdržený dodatečný kapitál	1,400	110
Peněžní toky z financování celkem	17,055	119
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	17,135	71
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	116	0
Přírůstek (úbytek) během období	17,135	71
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na konci období	17,251	71

Zkrácený přehled o změnách vlastního kapitálu

za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

Název účetní jednotky

NUPEH CZ s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo
místo podnikání účetní
jednotky

Antala Staška 1859/34,
140 00 Praha 4

(v tis. USD)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2020	9	110	-17	102
Zisk za období			-10	-10
Ostatní úplný výsledek hospodaření				
Zůstatek k 30. června 2020	9	110	-27	92

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2021	9	1,510	-1,229	290
Zisk za období			-706	-706
Ostatní úplný výsledek hospodaření				0
Vklad mimo základní kapitál		550		550
Zůstatek k 30. června 2021	9	2,060	-1,935	134

1 Základní informace

(a) Organizace a činnost

NUPEH CZ s.r.o. (dále jen „Společnost“) je založena podle právních předpisů České republiky zápisem do obchodního rejstříku dne 1. 1. 2019 pod spisovou značkou C 307124 vedenou u Městského soudu v Praze. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika.

Jediným společníkem Společnosti je NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, která je držitelem 100% podílu (dále jen „Společník“) a je to právnická osoba založená podle kyperských právních předpisů, registrační číslo: HE 358309, se sídlem na adrese 16 Iouniou 1943, 9 Area A, Flat/Office 202, 3022 Lemesos, Kyperská republika.

Hlavní činností Společnosti je finanční činnost. Čistý výnos z emise dluhopisů byl použit pro účely vnitroskupinové půjčky poskytnuté Společností jejímu Společníkovi.

2 Základ pro sestavení účetní závěrky

(a) Prohlášení o splnění požadavků

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 „Mezitímní účetní výkaznictví“ ve znění přijatém EU. Vybrané vysvětlivky jsou uvedeny za účelem vysvětlení událostí a transakcí, které jsou významné pro pochopení změn finanční situace a výkonnosti Společnosti od poslední roční účetní závěrky k 31. prosinci 2020 a za rok končící 31. prosincem 2020. Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro úplnou roční účetní závěrku sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“).

Výsledky za šestiměsíční období končící 30. červnem 2021 nemusí nutně vypovídat o výsledcích očekávaných za celý rok.

(b) Základ oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických pořizovacích cen, s výjimkou derivátů, které jsou k 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 vykázány v reálné hodnotě.

(c) Funkční a prezentační měna

Funkční měnou Společnosti k 30. červnu 2021 a za období šesti měsíců končící 30. červnem 2021 jsou americké dolary (dále jen „USD“).

Funkční měnou mateřské společnosti je USD. Na základě rozhodnutí vedení Společnosti Společnost nevykonává vlastní činnost a působí jako účelově založený podnik. Činnosti Společnosti jsou vykonávány spíše v rámci rozšíření činnosti mateřské společnosti, než že by byly vykonávány s výraznější mírou samostatnosti. Na základě výše uvedeného je funkční měnou Společnosti USD a neliší se od mateřské společnosti.

Společnost vydala dluhopisy v Kč a bude je splácet v Kč, ale vzhledem k derivátu budou platby přepočítávány z USD na Kč pevným kurzem. Výnosy ze splátek půjčky budou přijímány v USD, a proto je USD měnou, ve které jsou ponechány příjmy z provozní činnosti.

Vedení proto určilo jako funkční měnu Společnosti americký dolar (USD).

Tato účetní závěrka je prezentována v USD se zaokrouhlením na celé tisíce, pokud není uvedeno jinak.

(d) Použití úsudků, odhadů a předpokladů

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení činilo úsudky, odhady a předpoklady, které ovlivňují použití účetních pravidel a vykázané hodnoty aktiv, pasiv, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Odhady a základní předpoklady jsou průběžně přezkoumávány. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém jsou odhady revidovány, a ve všech budoucích obdobích, kterých se týkají.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních pravidel, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

Bod 2 odst. c) přílohy – určení funkční měny.

Bod 14 odst. a) přílohy – stanovení opravné položky na očekávané úvěrové ztráty.

(e) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Společnost vykázala za období šesti měsíců končící 30. červnem 2021 čistou ztrátu ve výši 706 tis. USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2020: 10 tis. USD). Hlavní příčinou ztráty běžného období je změna reálné hodnoty derivátů.

K 30. červnu 2021 má Společnost kladný vlastní kapitál ve výši 134 tis. USD (k 31. prosinci 2020: 290 tis. USD).

Vedení Společnosti se domnívá, že se jedná o dočasnou situaci a že aktuálně vykázaná ztráta bude kompenzována očekávanými zisky Společnosti v budoucích letech, vyplývajících zejména z kladné úrokové marže Společníka, který ručí za dluhopisy vydané Společností a je připraven poskytnout dostatečné zdroje pro budoucí provoz Společnosti.

Půjčka ze strany Společnosti Společníkovi (viz bod 5 přílohy) má být podle smluvních podmínek splacena před datem splatnosti dluhopisů. Společnost rovněž zakoupila křížové měnové swapy u J&T BANKY, a.s., aby překlenula měnový nesoulad mezi vydanými dluhopisy v CZK a poskytnutou půjčkou v USD (viz bod 10 přílohy).

Vedení Společnosti je přesvědčeno, že opatření, která přijímá a která jsou popsána výše, umožní Společnosti v dohledné budoucnosti fungovat na principu nepřetržitého trvání účetní jednotky. Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky, který předpokládá realizaci aktiv a vypořádání závazků v rámci běžného hospodaření.

Důsledky pandemie COVID-19

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace epidemii koronaviru COVID-19 vzhledem k jeho rychlému šíření po celém světě za pandemii. Většina vlád po celém světě přijímala stále přísnější opatření k zastavení šíření viru, včetně požadavku na izolaci/karanténu, sociálního distancování, kontroly nebo uzavření hranic a „uzamčení“ měst/regionů nebo dokonce celých zemí. Tato opatření jsou v mnoha jurisdikcích postupně rušena, ale nejistota přetrvává, protože pandemie se stále vyvíjí.

Přestože dosavadní vývoj naznačuje, že se očekává negativní vliv šíření nákazy na celosvětový hospodářský růst a z toho vyplývající narušení hospodářské činnosti, nelze v této fázi s dostatečnou jistotou odhadnout finanční dopad současné krize na světovou ekonomiku a celkovou podnikatelskou činnost, a to vzhledem k tempu, jakým se nákaza rozšiřuje, a vysoké míře nejistoty vyplývající z nemožnosti spolehlivě předpovědět její výsledek.

Vzhledem ke specifickým činnostem Společnosti neměla pandemie COVID-19 během roku 2020 a období šesti měsíců končících 30. červnem 2021 na obchodní činnost Společnosti významný dopad.

Na základě posouzení vedení Společnosti k datu sestavení účetní závěrky nemá výše uvedená situace žádný vliv na schopnost Společnosti pokračovat v činnosti.

Mateřská společnost investovala do pěti nemovitostí na Ukrajině, a to do dvou logistických center, dvou obchodních center a jednoho nákupního centra. Všechny ukrajinské provozní společnosti pracují s vysokými maržemi, které jsou pro tento typ podnikání běžné, přičemž v roce 2020 a v průběhu období šesti měsíců končících 30. červnem 2021 nedošlo k jejich výraznému poklesu. Pandemie COVID-19 významně neovlivnila ani míru obsazenosti. Pandemie COVID-19 proto nemá významný negativní dopad na mateřskou společnost ani na subjekty, do nichž mateřská společnost investovala, a v důsledku toho se nezvyšuje úvěrové riziko spojené s půjčkou poskytnutou mateřské společnosti.

(f) Oceňování reálných hodnot

Některé účetní zásady Společnosti a zveřejňované informace vyžadují oceňování reálných hodnot.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo pasiva používá Společnost v maximální možné míře tržně zjištěitelné údaje. Reálné hodnoty jsou rozděleny do různých úrovní hierarchie reálných hodnot na základě vstupů použitých v rámci oceňovacích metod takto:

- *Úroveň 1:* kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo pasiva;
- *Úroveň 2:* vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro dané aktivum nebo pasivum zjištěitelné buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. odvozené z cen);
- *Úroveň 3:* vstupy pro aktivum nebo pasivum, které nejsou založeny na zjištěitelných tržních údajích (nezjištěitelné vstupy).

Pokud vstupy použité k ocenění reálné hodnoty aktiva nebo pasiva mohou být zařazeny do různých úrovní hierarchie reálných hodnot, pak se ocenění reálnou hodnotou jako celek zařadí do stejné úrovně hierarchie reálných hodnot jako vstupy nejnižší úrovně, které jsou významné pro celé ocenění.

Společnost vykazuje přesuny mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálných hodnot ke konci vykazovaného období, ve kterém ke změně došlo. Během období šesti měsíců končícího 30. červnem 2021 a 30. červnem 2020 nebyl vykázán žádný přesun mezi úrovněmi hierarchie reálných hodnot.

3 Významná účetní pravidla

Účetní pravidla použitá v této zkrácené mezitímní účetní závěrce jsou stejná jako pravidla použitá v účetní závěrce Společnosti k 31. prosinci 2020 a za rok končící 31. prosincem 2020. Od 1. ledna 2021 je účinná řada nových standardů, které však nemají významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

(a) Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na funkční měnu Společnosti podle směnných kurzů platných k datu těchto transakcí.

Peněžní aktiva a pasiva denominovaná v cizích měnách se k datu vykazování přepočítávají na funkční měnu směnným kurzem platným k tomuto datu. Zisk nebo ztráta z peněžních položek v cizí měně je rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou ve funkční měně na začátku období, upravenou o efektivní úroky a platby v průběhu období, a zůstatkovou hodnotou v cizí měně přepočtenou směnným kurzem na konci vykazovaného období.

Nepeněžní aktiva a pasiva, která jsou oceněna reálnou hodnotou v cizí měně, se přepočítávají na funkční měnu směnným kurzem platným ke dni stanovení reálné hodnoty. Nepeněžní položky v cizí měně, které se oceňují na základě historických nákladů, se přepočítávají směnným kurzem platným k datu transakce.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se vykazují ve výkazu zisku a ztráty.

Při sestavování této zkrácené mezitímní účetní závěrky použilo vedení pro přepočet operací a zůstatků Společnosti denominovaných v cizích měnách oficiální směnné kurzy České národní banky.

(b) Finanční nástroje**(i) Účtování, prvotní ocenění a odúčtování**

Pohledávky z obchodního styku se prvotně vykazují v okamžiku jejich vzniku.

Všechna ostatní finanční aktiva a finanční závazky jsou prvotně vykázány k datu jejich vzniku. Finanční aktivum (pokud se nejedná o pohledávku z obchodního styku bez významné finanční složky) nebo finanční závazek se prvotně ocení v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady, které přímo souvisejí s jeho pořízením nebo vydáním, v případě položky, která není oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Pohledávka z obchodního styku bez významné finanční složky je prvotně oceněna transakční cenou.

Společnost odúčtuje finanční aktivum, když vyprší smluvní práva na peněžní toky z tohoto finančního aktiva nebo když převede práva na příjem smluvních peněžních toků v transakci, při níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny spojené s vlastnictvím tohoto finančního aktiva, nebo při níž Společnost nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a odměny spojené s vlastnictvím a neponechá si kontrolu nad tímto finančním aktivem.

Společnost odúčtuje finanční závazek, když jsou související smluvní závazky splněny, zrušeny nebo vyprší. Společnost rovněž odúčtuje finanční závazek, pokud jsou jeho podmínky upraveny a peněžní toky z upraveného závazku jsou podstatně odlišné; v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v reálné hodnotě.

Při odúčtování finančního závazku se rozdíl mezi zaniklou účetní hodnotou a zaplaceným protiplněním (včetně případných převedených nepeněžních aktiv nebo převzatých závazků) vykáže ve výkazu zisku a ztráty.

(ii) Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv

Při prvotním zaúčtování se finanční aktivum klasifikuje jako oceněné: v zůstatkové hodnotě, v reálné hodnotě vykazané do ostatního úplného výsledku (FVOCI) – dluhová investice, FVOCI – kapitálová investice, nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktiva nejsou po svém prvotním zaúčtování překlasifikována, pokud Společnost nezmění svůj obchodní model pro správu finančních aktiv; v takovém případě jsou všechna příslušná finanční aktiva překlasifikována k prvnímu dni prvního vykazovaného období následujícího po změně obchodního modelu.

Finanční aktivum je oceňováno zůstatkovou hodnotou, pokud splňuje obě následující podmínky a není určeno jako oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) za účelem odstranění nebo významného snížení účetního nesouladu:

- je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků; a
- ze smluvních podmínek vyplývají k určitým datům peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Dluhová investice se oceňuje v reálné hodnotě vykazané do ostatního úplného výsledku (FVOCI), pokud splňuje obě následující podmínky a není určena jako oceňovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- je držena v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv; a
- ze smluvních podmínek vyplývají k určitým datům peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

Při prvotním zaúčtování investice do vlastního kapitálu, která není určena k obchodování, se Společnost

může neodvolatelně rozhodnout vykazovat následné změny reálné hodnoty investice do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou investici zvlášť.

Všechna finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo do ostatního úplného výsledku (FVOCI), jak je popsáno výše, jsou oceňována v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Tato aktiva jsou následně oceněna reálnou hodnotou. Čisté zisky a ztráty, včetně případných úrokových výnosů nebo dividend, se vykazují ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva Společnosti zahrnují pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a poskytnuté půjčky a jsou zařazena do kategorie finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Tato aktiva se následně oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové sazby. Zůstatková hodnota se snižuje o ztráty ze snížení hodnoty. Úrokové výnosy, kurzové zisky a ztráty a snížení hodnoty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Případný zisk nebo ztráta z odúčtování se vykazují ve výkazu zisku a ztráty.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní zůstatky, vklady na požádání a vysoce likvidní investice se splatností do tří měsíců od data pořízení, které byly vystaveny nevýznamnému riziku změny reálné hodnoty.

Hodnocení obchodního modelu

Společnost provádí posouzení cíle obchodního modelu, v němž je finanční aktivum drženo, na úrovni portfolia, protože to nejlépe odráží způsob řízení podniku a poskytování informací vedení. Mezi zohledňované informace patří následující:

- stanovené zásady a cíle portfolia a fungování těchto zásad v praxi. Tyto zásady a cíle zahrnují, zda se strategie vedení zaměřuje na dosažení smluvního úrokového výnosu, udržení určitého profilu úrokové sazby, přizpůsobení doby trvání finančních aktiv době trvání souvisejících pasiv nebo očekávaných peněžních odlivů, nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak se hodnotí výkonnost portfolia a jak se o ní informuje vedení Společnosti;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu), a způsob řízení těchto rizik;
- způsob odměňování manažerů podniku – např. zda je odměna založena na reálné hodnotě spravovaných aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích; a
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody těchto prodejů a očekávání ohledně budoucích prodejních aktivit. Informace o prodejních aktivitách však nejsou posuzovány izolovaně, ale jako součást celkového hodnocení toho, jak je dosahováno stanoveného cíle Společnosti při správě finančních aktiv a jak jsou realizovány peněžní toky.

Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování nebo jsou spravována a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), protože nejsou držena za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani nejsou držena jak za účelem inkasa smluvních peněžních toků, tak za účelem prodeje finančních aktiv.

Posouzení, zda smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a úroků

Pro účely tohoto posouzení je „jistina“ definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úrok“ je definován jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou jistinou v určitém časovém období a za další základní úvěrová rizika a náklady (např. riziko likvidity a administrativní náklady), jakož i za ziskovou marži.

Při posuzování, zda smluvní peněžní toky představují výhradně platby jistiny a úroků, bere Společnost v úvahu smluvní podmínky nástroje. To zahrnuje posouzení, zda finanční aktivum neobsahuje smluvní podmínku, která by mohla změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků tak, že by tuto podmínku nesplňovalo. Při tomto posouzení Společnost zohledňuje:

- podmíněné události, které by změnily výši nebo načasování peněžních toků;
- funkce pákového efektu;
- podmínky předčasného splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují nárok Společnosti na peněžní toky z určitých aktiv – např. ujednání o majetku bez regresu; a
- prvky, které mění zohlednění časové hodnoty peněz – např. periodická změna úrokových sazeb.

(iii) Klasifikace a následné oceňování finančních závazků

Finanční závazky jsou klasifikovány jako oceňované v zůstatkové hodnotě nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční závazek je klasifikován jako oceňovaný v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud splňuje definici finančního závazku určeného k obchodování nebo je jako takový určen při prvotním zaúčtování.

Ostatní finanční závazky se následně oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Případný zisk nebo ztráta z odúčtování se rovněž vykazuje ve výkazu zisku a ztráty.

Společnost oceňuje všechny své finanční závazky v zůstatkové hodnotě, s výjimkou derivátů, které jsou oceňovány v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

(iv) Započtení

Finanční aktiva a pasiva jsou vzájemně započtena a čistá částka je vykázána ve výkazech o finanční pozici pouze tehdy, pokud má Společnost v současné době právně vymahatelný nárok na započtení a má v úmyslu buď vypořádat na netto bázi nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek (pasivum) současně. Společnost má právně vymahatelný nárok na započtení, pokud tento nárok není podmíněn budoucí událostí a je vymahatelný jak v běžném obchodním styku, tak v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Společnosti a všech protistran.

(v) Derivátové finanční nástroje

Společnost drží derivátové finanční nástroje k zajištění měnového rizika.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou. Po prvotním zaúčtování se deriváty oceňují reálnou hodnotou, jejíž změny se zpravidla vykazují ve výkazu zisku a ztráty.

(c) Snížení hodnoty

Společnost používá model očekávaných úvěrových ztrát. Tento model snížení hodnoty se vztahuje na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, smluvní aktiva a dluhové investice oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI).

Finanční aktiva v zůstatkové hodnotě se skládají z pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek, peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a krátkodobých vkladů a půjček.

Opravné položky ke ztrátám se oceňují na jednom z následujících základů:

- 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: jedná se o očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají z možných případů selhání během 12 měsíců po datu vykazování; a
- trvalé očekávané úvěrové ztráty: jedná se o očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají ze všech možných případů selhání během očekávané doby trvání finančního nástroje.

Společnost se rozhodla oceňovat opravné položky k pohledávkám z obchodního styku a ostatním pohledávkám ve výši rovnající se trvalým očekávaným úvěrovým ztrátám.

Snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů se měří na základě 12měsíční očekávané

ztráty a odráží krátkou splatnost expozic.

Společnost má zaveden systém hodnocení úvěrového rizika a posuzuje solventnost dlužníků na základě pravidelně získávaných informací. Společnost bude mít za to, že od prvotního zaúčtování došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, pokud:

- interní rating úvěrového rizika se od prvotního zaúčtování zhoršil o dva nebo více stupňů;
- pohledávka nebo její část je více než 30 dnů po splatnosti;
- expozice byla označena jako expozice s odkladem;
- bylo provedeno individuální posouzení vedením Společnosti, které na základě dostupných informací zjistilo, že pohledávka vykazuje znaky zvýšeného úvěrového rizika.

Společnost předpokládá, že úvěrové riziko finančního aktiva se výrazně zvýšilo, pokud je aktivum více než 30 dnů po splatnosti.

Společnost považuje finanční aktivum za nesplácené, pokud:

- je nepravděpodobné, že dlužník splatí své úvěrové závazky vůči Společnosti v plné výši, aniž by se Společnost uchýlila k takovým opatřením, jako je realizace zajištění (pokud existuje); nebo
- finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti.

Maximální doba, která se bere v úvahu při odhadu očekávaných úvěrových ztrát, je maximální smluvní doba, po kterou je Společnost vystavena úvěrovému riziku.

Oceňování očekávaných úvěrových ztrát

Očekávané úvěrové ztráty představují pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech chybějících peněžních prostředků (tj. rozdíl mezi peněžními toky, které má účetní jednotka obdržet v souladu se smlouvou, a peněžními toky, které Společnost očekává, že obdrží).

Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Finanční aktiva s úvěrovým znehodnocením

Ke každému datu vykazování Společnost posuzuje, zda jsou finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou úvěrově znehodnocena. Finanční aktivum je „úvěrově znehodnoceno“, pokud nastala jedna nebo více událostí, které mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva.

Důkazy o tom, že finanční aktivum je úvěrově znehodnocené, zahrnují následující zjiřitelné údaje:

- významné finanční potíže dlužníka nebo emitenta;
- porušení smlouvy, jako je neplnění závazků nebo závazek po splatnosti;
- restrukturalizace dluhu nebo zálohy Společnosti za podmínek, které by Společnost jinak nezvažovala;
- je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do úpadku nebo jiné finanční reorganizace; nebo
- zánik aktivního trhu s cenným papírem z důvodu finančních potíží.

Při posuzování, zda jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty úvěrově znehodnocené, Společnost zvažuje následující faktory:

- významné finanční potíže banky;
- porušení smlouvy, jako je prodlení s platbou nebo smluvní platba, která je více než několik dní po splatnosti;
- je pravděpodobné, že banka vstoupí do úpadku nebo jiné finanční reorganizace.

Prezentace snížení hodnoty

Opravné položky na ztráty u finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou se odečítají od hrubé účetní hodnoty aktiv.

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv jsou uvedeny v položce „Ztráty ze snížení hodnoty finančních nástrojů“.

(d) Finanční náklady a finanční výnosy

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady z úvěrů a půjček, rozpouštění diskontu u finančních závazků a kurzové ztráty.

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z investovaných prostředků a kurzové zisky.

Úrokové náklady a úrokové výnosy se vykazují ve výkazu zisku a ztráty za použití metody efektivní úrokové sazby. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v čisté výši jako finanční výnosy nebo finanční náklady.

„Efektivní úroková sazba“ je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy během očekávané doby trvání finančního nástroje na:

- hrubou účetní hodnotu finančního aktiva; nebo
- zůstatkovou hodnotu finančního závazku.

Při výpočtu úrokových výnosů a nákladů se efektivní úroková sazba použije na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud aktivum není úvěrově znehodnoceno) nebo na zůstatkovou hodnotu závazku. U finančních aktiv, u nichž došlo k úvěrovému znehodnocení po prvotním zaúčtování, se úrokový výnos vypočítá použitím efektivní úrokové sazby na zůstatkovou hodnotu finančního aktiva. Pokud již aktivum není úvěrově znehodnoceno, pak se výpočet úrokového výnosu vrátí k hrubému základu.

(e) Vlastní kapitál

(i) Rezervy

Základní kapitál

Základní kapitál je představován kapitálem splaceným Společníkem.

Ostatní kapitálové účty

Ostatní kapitálové účty představuje vklad mimo základní kapitál od Společníka.

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk zahrnuje kumulované zisky a ztráty Společnosti.

(f) Náklady na daň z příjmů

Náklady na daň z příjmů zahrnují splatnou a odloženou daň. Splatná a odložená daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k podnikové kombinaci nebo k položkám vykázaným přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň je očekávaná daňová povinnost nebo pohledávka ze zdanitelného zisku nebo ztráty za daný rok za použití daňových sazeb platných nebo v podstatě uzákoněných k datu vykazování a případné úpravy splatné daně za předchozí roky.

Odložená daň se vykazuje v souvislosti s přechodnými rozdíly mezi účetní hodnotou aktiv a závazků pro účely finančního výkaznictví a částkami používanými pro daňové účely. Odložená daň se nevykazuje u těchto položek:

- přechodné rozdíly při prvotním vykázání aktiv nebo závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která neovlivňuje ani účetní, ani zdanitelný zisk nebo ztrátu;
- přechodné rozdíly související s investicemi do dceřiných společností a spoluovládaných jednotek v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny; a
- zdanitelné přechodné rozdíly vznikající při prvotním vykázání goodwillu.

Ocenění odložené daně odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Společnost očekává, že na konci vykazovaného období získá zpět nebo vypořádá účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Odložená daň se oceňuje daňovými sazbami, které se podle očekávání použijí na přechodné rozdíly v okamžiku jejich zrušení, a to na základě zákonů, které byly uzákoněny nebo v podstatě uzákoněny k datu vykazování.

Při stanovení výše splatné a odložené daně bere Společnost v úvahu dopad nejistých daňových pozic a to, zda mohou vzniknout dodatečné daně, penále a úroky z prodlení.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započítávají, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení splatných daňových pohledávek a závazků a pokud se vztahují k daním z příjmů vybíraným stejným daňovým úřadem od stejného daňového subjektu nebo od různých daňových subjektů, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky na netto bázi nebo jejich daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně.

Odložená daňová pohledávka se vykazuje u nevyužitých daňových ztrát, daňových odpočtů a odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v budoucnu bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž budou moci být uplatněny. Odložené daňové pohledávky se prověřují ke každému datu vykazování a snižují se v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že související daňové zvýhodnění bude realizováno.

4 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty byly následující:

	30. června 2021	31. prosince 2020
(v tis. USD)		
Peníze na bankovních účtech	17 251	116
	<u>17 251</u>	<u>116</u>

Společnost drží finanční prostředky u finančních institucí v České republice, které podléhají regulatornímu dohledu. Případné znehodnocení finančních prostředků bylo zváženo na základě očekávaných ztrát za dvanáct měsíců a Společnost na základě provedené analýzy dospěla k závěru, že úroveň očekávaných úvěrových ztrát je nevýznamná.

5 Poskytnuté půjčky

	30. června 2021	31. prosince 2020
(v tis. USD)		
Půjčka Společníkovi	30 600	29 755
Očekávané úvěrové ztráty	(607)	(590)
	<u>29 993</u>	<u>29 165</u>
Z toho: dlouhodobé	29 593	28 810
Z toho: krátkodobé	400	355

Položka „poskytnuté půjčky“ je plně zastoupena půjčkou poskytnutou Společníkovi NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, jejíž splatnost je v souladu se splatností jistiny dluhopisů (viz bod 8 přílohy). Podle smluvních podmínek je dlužník povinen splatit částku odpovídající závazku věřitele z vydaných dluhopisů před datem splatnosti dluhopisů. Krátkodobé finanční nástroje představují naběhlé úroky z poskytnutých půjček, které jsou splatné v roce 2021.

Nominální úroková sazba je pevná. S půjčkou nebyly spojeny žádné poplatky a úroky jsou spláceny průběžně, takže efektivní úroková sazba se blíží nominální úrokové sazbě.

K 30. červnu 2021
(v tis. USD)

	Jistina	Úrok	Splatnost	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba
Půjčka Společníkovi	30 200	400	16. října 2025	8,2%	8,2%
	30 200	400		8,2%	8,2%

Informace o nahlášeném snížení hodnoty

V následující tabulce je uvedena výše očekávaných úvěrových ztrát ve vztahu k půjčce Společníkovi:
(v tis. USD)

	1. ledna 2021	Zvýšení	30. června 2021
Půjčka Společníkovi	590	17	607
	590	17	607

Rezerva na očekávané úvěrové ztráty byla vypočtena na základě 12 měsíců (očekávané úvěrové ztráty vyplývající z událostí, které mohou nastat během 12 měsíců následujících po rozvahovém dni).

Půjčka je zařazena do stupně 1. V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými stupni.

Metoda stanovení výše snížení hodnoty spolu s parametry PD (pravděpodobnost selhání) a LGD (ztráty v případě selhání) je podrobněji popsána v bodě 14 přílohy - Postupy řízení rizik a zveřejňování informací.

Všechny úročené finanční nástroje v zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálná hodnota je založena na technice ocenění diskontovaných peněžních toků. Model oceňování bere v úvahu současnou hodnotu očekávané platby diskontovanou pomocí rizikově upravené diskontní sazby ke dni 31. prosince 2020 a 30. červnu 2021.

6 Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

(v tis. USD)

	30. června 2021	31. prosince 2020
Ostatní pohledávky – související s vkladem mimo základní kapitál	550	1 400
Odložené pohledávky	1	-
	551	1 400
Z toho: krátkodobé	551	1 400
Z toho: dlouhodobé	-	-

K 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 neeviduje Společnost žádné pohledávky z obchodního styku po splatnosti ani jiná aktiva po splatnosti.

Úvěrovým rizikům a ztrátám ze snížení hodnoty pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek se věnuje bod 14 přílohy - Řízení rizik a postupy zveřejňování informací.

7 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 9 tis. USD. K 30. červnu 2021 i k 31. prosinci 2020 se skládá z jednoho obchodního podílu, který je ve vlastnictví Společníka (mateřské společnosti).

<i>(v tis. USD)</i>	Částka	Vlastnický podíl v %	Hlasovací práva v %
NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	9	100%	100%
	9	100%	100%

V období šesti měsíců končícím 30. červnem 2021 došlo k vkladu mimo základní kapitál ve výši 550 tis. USD ze strany společností NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (v období šesti měsíců končícím 30. červnem 2020 - 0 tis. USD).

Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2021 Společnost vykazuje kumulovanou ztrátu ve výši 706 tis. USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2020: 10 tis. USD). Úvahy vedení Společnosti týkající se této situace byly popsány v bodě 2e přílohy.

8 Emitované dluhopisy

K 30. červnu 2021 jsou podmínky a splátkový kalendář vydaných dluhopisů následující:

	Měna	Nominální úroková	Efektivní úroková sazba	Splatnost	Účetní hodnota
<i>(v tis. USD)</i>					
<i>Dlouhodobá část</i>					
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	USD	5,9%	6,76%	říjen 2025	31 735
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	USD	5,9%	6,99%	říjen 2025	15 736
Celkem					47 471
<i>Běžná část</i>					
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě					482
Splatné transakční náklady					507
Celkem					989

K 31. prosinci 2020 jsou podmínky a splátkový kalendář vydaných dluhopisů následující:

	Měna	Nominální úroková	Efektivní úroková	Splatnost	Účetní hodnota
(v tis. USD)					
<i>Dlouhodobá část</i>					
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě	USD	5,9%	6,76%	říjen 2025	31 697
Celkem					31 697
<i>Běžná část</i>					
Vydané dluhopisy v zůstatkové hodnotě					359
Celkem					359

Krátkodobé finanční nástroje představují naběhlé úroky z vydaných dluhopisů a provize z dodatečné emise dluhopisů, které jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Dluhopisy vydala Společnost na Burze cenných papírů Praha (Česká republika) dne 30. října 2020 v celkové jmenovité hodnotě 700 mil. Kč se splatností v roce 2025. Dne 30. června 2021 byla vydána dodatečná emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 350 mil. Kč.

Celková jmenovitá hodnota upsaných dluhopisů k 30. červnu 2021 činila 1 050 mil. Kč (k 31. prosinci 2020: 700 mil. Kč). Dluhopisy jsou kótovány na veřejném trhu.

Úroky jsou splatné dvakrát ročně: 30. dubna a 30. října každého roku.

Mateřská společnost se zaručila za dluhopisy Společnosti formou finanční záruky podle českého práva. Společnost může dluhopisy kdykoli odkoupit za jakoukoli tržní nebo jinou cenu. Pokud nedojde k předčasnému splacení (tuto možnost dceřiná společnost v současné době nezvažuje), bude jistina dluhopisů splacena jednorázově dne 30. října 2025.

K datu emise (30. října 2020) byly s emisí dluhopisů spojeny transakční náklady ve výši 22 096 tis. Kč (946 tis. USD). Tyto náklady jsou v průběhu trvání dluhopisů vykazovány ve výkazu zisku a ztráty na základě efektivní úrokové sazby. Kupónová sazba činí 5,9 %. Efektivní úroková sazba činí 6,76 %.

K datu dodatečné emise (30. června 2021) byly s emisí dluhopisů spojeny transakční náklady ve výši 10 878 tis. Kč (507 tis. USD) (provize z dodatečné emise dluhopisů). Tyto náklady jsou v průběhu trvání dluhopisů vykazovány ve výkazu zisku a ztráty na základě efektivní úrokové sazby. Kupónová sazba činí 5,9 %. Efektivní úroková sazba činí 6,99 %. Účetní hodnota dodatečné emise dluhopisů obsahuje splatné transakční náklady ve výši 507 tis. USD, které byly uhrazeny dne 9. července 2021 (483 tis. USD) a 10. srpna 2021 (24 tis. USD).

Reálná hodnota dluhopisů se blíží účetní hodnotě k 30. červnu 2021 a 31.12.2020.

Vydané dluhopisy jsou zajištěné.

Čistý výnos z emise dluhopisů převedla Společnost mateřské společnosti ve formě půjčky ve výši 30 200 tis. USD. Tyto výnosy mateřská společnost použila především na výplatu dividend. K 30. červnu 2021 byly výnosy z dodatečné emise vedeny na bankovním účtu společnosti NUPEH CZ s.r.o. a v červenci 2021 byly rovněž převedeny na mateřskou společnost.

9 Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

	30. června 2021	31. prosince 2020
(v tis. USD)		
Závazky z obchodního styku	14	1
Odložené závazky	17	29
	<u>31</u>	<u>30</u>
Z toho: krátkodobé	31	30

K 30. červnu 2021 ani k 31. prosinci 2020 nejsou závazky z obchodního styku a ostatní závazky zajištěny. Vedení Společnosti uvádí, že k 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 neexistují žádné závazky po splatnosti. Riziko likvidity, kterému je Společnost vystavena v souvislosti se závazky z obchodního styku a ostatními závazky, je popsáno v bodě 14 přílohy - Řízení rizik a postupy zveřejňování informací. Odložené závazky k 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 zahrnují částku související s auditem účetní závěrky.

10 Pohledávky a závazky z derivátů

Pohledávky z derivátových operací (v tis. USD)	30. června 2021	31. prosince 2020
Reálná hodnota swapů	1 421	1 696
	<u>1 421</u>	<u>1 696</u>

Závazky z derivátových operací (v tis. USD)	30. června 2021	31. prosince 2020
Reálná hodnota swapů	591	-
	<u>591</u>	<u>-</u>

Odsouhlasení swapových pohybů

	700 mil. Kč	150 mil. Kč	200 mil. Kč	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 696	-	-	1 696
Uzavření forwardového kontraktu	134	-	-	134
Vliv směnného kurzu	(55)	-	-	(55)
Změna reálné hodnoty derivátů	(354)	(253)	(338)	(945)
Zůstatek k 30. červnu 2021	<u>1 421</u>	<u>(253)</u>	<u>(338)</u>	<u>830</u>

K 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 má Společnost s J&T BANKOU, a.s. uzavřeny křížové měnové swapy k překlenutí měnového nesouladu mezi vydanými dluhopisy v Kč a půjčkou poskytnutou mateřské společnosti v USD.

Společnost zřídila dne 30. října 2020 swap ve výši 700 000 tis. Kč s korunovou úrokovou sazbou 5,9 % proti částce 30 461 tis. USD s dolarovou úrokovou sazbou 7,25 %. Splatnost swapu je 29. října 2025.

Společnost kromě toho zřídila dne 30. června 2021 dva swapy v celkové výši 350 000 tis. Kč (150 000 tis. Kč a 200 000 tis. Kč) s korunovou úrokovou sazbou 5,9 % proti částce 16 486 tis. USD s dolarovou úrokovou sazbou 6,45 %. Splatnost swapů je 29. října 2025.

K 30. dubnu a 30. říjnu každého roku dochází ke zpětnému přepočtu prostředků z USD na Kč odpovídajícímu vyplaceným úrokům.

Společnost ocenila a vykázala reálnou hodnotu swapů jako pohledávku ve výši 1 421 tis. USD a závazky ve výši 591 tis. USD k 30. červnu 2021 (k 31. prosinci 2020: pohledávka ve výši 1 696 tis. USD). Společnost nevykazuje derivát jako zajišťovací nástroj; veškeré pohyby reálné hodnoty jsou vykázány jako zisk nebo ztráta ve zkráceném výkazu zisku a ztráty a ostatním úplném výsledku Společnosti.

11 Závazky z daně z příjmu

Během pololetí končícího v roce 2021 a 2020 Společnost nevykázala žádné daňové povinnosti, protože vykázala ztrátu (efektivní daň v pololetí končícím v roce 2021: 0 % (v pololetí končícím v roce 2020: 0 %)), ani odloženou daň.

12 Ostatní provozní náklady

Provozní náklady představují náklady spojené s přípravou emise dluhopisů, jakož i s další obsluhou a správou, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz bod 8 přílohy - Emitované dluhopisy) a nákladů na účetnictví a audit.

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2021	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2020
(v tis. USD)		
Právní služby	16	2
Účetnictví, audit	59	4
	<u>75</u>	<u>6</u>

13 Finanční příjmy a finanční výdaje

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2021	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2020
(v tis. USD)		
Úrokové výnosy vypočtené pomocí efektivní úrokové sazby	1 195	-
Kurzový zisk	176	-
Finanční příjmy celkem	<u>1 371</u>	<u>-</u>

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2021	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2020
(v tis. USD)		
Úrokové náklady	1 040	-
Výsledek u derivátů	945	
Kurzová ztráta	-	4
Ztráty ze snížení hodnoty finančních nástrojů	17	-
Finanční výdaje celkem	2 002	4
Čisté finanční výdaje vykázané ve výkazu zisku a ztráty	631	4

Úrokové výnosy plynou z poskytnuté půjčky a úrokové náklady z vydaných dluhopisů.

Kurzový zisk zahrnuje mimo jiné kurzový zisk z přecenění dluhopisu vydaného v Kč na USD. Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty do úrokových nákladů (viz bod 8 přílohy). K překlenutí měnového rozdílu z držby dluhopisu drží Společnost křížové měnové swapy, jejichž reálná hodnota byla vykázána jako ztráta z derivátů, viz bod 10 přílohy.

14 Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

Vedení Společnosti nese celkovou odpovědnost za vytvoření rámce řízení rizik Společnosti a dohled nad ním. Společníci dohlíží na to, jak vedení sleduje dodržování zásad a postupů řízení rizik, a přezkoumávají přiměřenost rámce řízení rizik ve vztahu k rizikům.

Zásady řízení rizik Společnosti jsou stanoveny za účelem identifikace a analýzy rizik, kterým Společnost čelí, stanovení vhodných limitů rizik a kontrolních mechanismů a sledování rizik a dodržování limitů. Zásady a systémy řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a činnosti Společnosti.

(a) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty pro Společnost v případě, že zákazník nebo protistrana finančního nástroje nesplní své smluvní závazky, a vzniká především z pohledávek za zákazníky.

Vystavení úvěrovému riziku

Maximální expozici vůči úvěrovému riziku představuje účetní hodnota každého finančního aktiva ve výkazu o finanční situaci.

Půjčka Společníkovi

Společnost poskytla půjčku Společníkovi ve výši 30 200 tis. USD z prostředků z upsaných dluhopisů.

Společnost má vlastní systém hodnocení úvěrového rizika a na základě pravidelně získávaných informací vyhodnocuje schopnost dlužníka splácet.

Společnost přiřazuje aktivům stupeň rizika na základě údajů, které vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývajícího z účetních výkazů dlužníka, manažerských výpočtů apod.) nebo možného rizika opožděných plateb, na které se aplikuje kvalifikované hodnocení úvěrového rizika.

Míra úvěrového rizika se určuje pomocí kvalitativních a kvantitativních faktorů, které jsou ukazatelem

potenciálního rizika úpadku a jsou v souladu s externí definicí ratingových agentur. Pravděpodobnost úpadku je pak přidělena na základě historických údajů shromážděných těmito agenturami.

Stanovení významného zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování

Na konci každého vykazovaného období Společnost zjišťuje, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování aktiva významně nezvýšilo.

Za tímto účelem Společnost porovnává riziko selhání finančního nástroje k rozvahovému dni s rizikem selhání k datu prvotního zaúčtování a dále posuzuje přiměřenost a podpůrné informace (dostupné bez nadměrných nákladů a úsilí), které naznačují významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování.

Společnost přiřazuje rizikový rating aktivům na základě informací, které vycházejí z možného rizika ztráty (zjištěného např. z účetních výkazů subjektu, manažerských výpočtů apod.) nebo možného rizika zpoždění platby, které tvoří základ pro kvalifikované hodnocení úvěrového rizika.

Rating úvěrového rizika je stanoven na základě kvalitativních a kvantitativních faktorů, které indikují možné riziko úpadku a jsou v souladu s definicemi externích ratingových agentur. Pravděpodobnost úpadku je stanovena na základě historických údajů shromážděných těmito agenturami.

Pokud od prvotního zaúčtování došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika, je expozice zařazena do stupně 2 a je odhadnuta očekávaná trvalá úvěrová ztráta. Pokud od prvotního zaúčtování nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, zůstává expozice ve stupni 1 (12měsíční očekávané úvěrové ztráty). Pokud je expozice v selhání, je jí přiřazen stupeň 3.

Společnost použila následující model pro výpočet rezervy na očekávané úvěrové ztráty:

(v tis. USD)

K 30. červnu 2021

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost selhání (PD)	Ztráty v případě selhání (LGD)	Hrubá účetní hodnota	Vypočtené ztráty (očekávané úvěrové ztráty)
B2	4,41%	45%	30 600	607

(v tis. USD)

K 31. prosinci 2020

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost selhání (PD)	Ztráty v případě selhání (LGD)	Hrubá účetní hodnota	Vypočtené ztráty (očekávané úvěrové ztráty)
B2	4,41%	45%	29 755	590

Ekvivalent externího ratingu je odvozen z úvěrových ratingů srovnatelných společností v odvětvích, ve kterých dlužník působí.

Vykázané snížení hodnoty bylo vykázáno jako součást finančních nákladů.

Společnost rovněž posuzuje citlivost na změny úvěrového rizika dlužníka. Pokud se změní jeho bonita, změní se i pravděpodobnost ztráty.

Pokud by se pravděpodobnost úpadku zvýšila o 10 %, očekávané úvěrové ztráty by se zvýšily o 61 tis. USD. Pokud by se pravděpodobnost úpadku snížila o 10 %, očekávané úvěrové ztráty by se snížily o 61 tis. USD.

Společnost také vnímá rozdíly mezi ekonomickými podmínkami v období, za které jsou shromažďovány historické údaje, současnými podmínkami a očekávanými ekonomickými podmínkami pro předpokládanou dobu trvání úvěru.

K 31. prosinci 2020 byly společníky společnosti New Ukraine PE Holding Limited (Cyprus) společnost

Dragon Capital Investments Limited (Cyprus) s podílem 21,96 %, společnost v konečném důsledku řízená Tomášem Fialou, Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) s podílem 35,85 %, a společnost Sky Mundi S.À.R.L. (společník, který není spřízněn s ostatními společníky) s podílem 42,19 %.

V dubnu 2021 byla pozměněna dohoda mezi společníky Dragon Capital Investments Limited (Cyprus), Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) a Sky Mundi S.À.R.L. a menšinová část podílů ve vlastnictví společnosti Sky Mundi S.À.R.L. byla převedena na společnost West Street EMS Partners. Společníky společnosti New Ukraine PE Holding Limited (Cyprus) k 30. červnu 2021 byly společnost Dragon Capital Investments Limited (Cyprus) s podílem 21,96 %, společnost v konečném důsledku řízená Tomášem Fialou, Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) s podílem 35,85 %, společnost Sky Mundi S.À.R.L. (společník, který není spřízněn s ostatními společníky) s podílem 39,64 % a společnost West Street EMS Partners (společník spřízněný se společností Sky Mundi S.À.R.L.) s podílem 2,55 %.

Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) je komanditní společnost z Jersey, která vznikla na základě partnerské smlouvy a k 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 měla následující strukturu: Ukrainian Redevelopment Fund LP – 43 %, Dragon Capital Investments Limited (Cyprus) – 42 %, Suhail Salim Abdullah Al Mukhaini Bahwan – 14 % a DC Partners (Jersey) Limited (společnost, kterou ze 100 % vlastní Dragon Capital Investments Limited (Cyprus)) – 1 %.

V souladu s dohodou mezi společníky společnosti New Ukraine PE Holding Limited přijímají klíčová strategická rozhodnutí společníci, kteří společně vlastní více než 90 % podílů na vydaném základním kapitálu Společnosti.

Hlavní činností Společnosti jsou investice do sektoru nemovitostí na Ukrajině.

K 30. červnu 2021 představují investice mateřské společnosti následující projekty:

- Projekt Pyramida: nákupní centrum s hrubou pronajímatelnou plochou 15 887 m²;
- Projekt East Gate Logistic: Sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 027 m²;
- Projekt West Gate Logistic: Sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 96 221 m² a souvisejícím pozemkem o rozloze 15 ha;
- Property Management Solutions One („PMS One“): Obchodní centrum třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27 855 m²;
- Property Management Solutions Two („PMS Two“): Obchodní centrum třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8 853 m² a souvisejícím pozemkem o rozloze 0,15 ha.

Investice mateřské společnosti se nacházejí především na Ukrajině. V důsledku toho jsou vystaveny ekonomickým a finančním trhům Ukrajiny, které vykazují charakteristiky rozvíjejícího se trhu. Politická a hospodářská situace na Ukrajině prošla v posledních letech značnými turbulencemi. Právní, daňový a regulační rámec se nadále vyvíjí, ale podléhá různým výkladům a častým změnám, což spolu s dalšími právními a daňovými překážkami přispívá k problémům, kterým subjekty působící na Ukrajině čelí. Kromě toho ozbrojený konflikt v některých částech Luhanské a Doněcké oblasti, který začal na jaře 2014, dosud nebyl vyřešen a část Doněcké a Luhanské oblasti zůstává pod kontrolou samozvaných republik a ukrajinské orgány nejsou v současné době schopny na tomto území plně prosazovat ukrajinské zákony. Různé události v březnu 2014 vedly k anexi Krymské republiky Ruskou federací, kterou Ukrajina, stejně jako drtivá většina ostatních zemí světa, neuznala. Proto jsou operace v této zemi spojeny s riziky, která na jiných trzích obvykle neexistují. Nejistota v podnikatelském prostředí dále zvýšila pandemii koronaviru COVID-19.

Posouzení úvěrových rizik spojených s půjčkou mateřské společnosti odráží hodnocení dopadu ukrajinského podnikatelského prostředí na činnost a finanční situaci mateřské společnosti, které provedlo vedení Společnosti.

Úvěrové riziko podle typu protistrany k 30. červnu bylo následující:

(v tis. USD)

Aktiva	Podniky (nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		17 251	17 251
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	550		550
Poskytnuté půjčky	29 993		29 993
Celkem	30 544	17 251	47 794

Úvěrové riziko podle typu protistrany k 31. prosinci 2020 bylo následující:

(v tis. USD)

Aktiva	Podniky (nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	116	116
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	1 400	-	1 400
Poskytnuté půjčky	29 165	-	29 165
Celkem	30 565	116	30 681

Úvěrové riziko podle území protistrany k 30. červnu 2021 bylo následující:

(v tis. USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		17 251	17 251
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	550		550
Poskytnuté půjčky	29 993		29 993
Celkem	30 543	17 252	47 794

Úvěrové riziko podle území protistrany k 31. prosinci 2020 bylo následující:

(v tis. USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	116	116
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	1 400	-	1 400
Poskytnuté půjčky	29 165	-	29 165
Celkem	30 565	116	30 681

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Společnost bude mít potíže s plněním závazků spojených s jejími finančními závazky vypořádanými dodáním peněžních prostředků nebo jiného finančního aktiva. Společnost přistupuje k řízení likvidity tak, aby v maximální možné míře zajistila, že bude mít vždy dostatek likvidity k úhradě svých závazků v době jejich splatnosti, a to jak za běžných, tak i za stresových podmínek, aniž by došlo k nepřijatelným ztrátám nebo riziku poškození dobrého jména Společnosti.

Následující tabulka obsahuje analýzu finančních aktiv a závazků Společnosti rozdělených podle splatnosti, konkrétně podle doby zbývající od rozvahového dne do data smluvní splatnosti. V případech, kdy existuje možnost dřívějšího splacení, volí Společnost nejbezpečnější způsob posouzení.

Proto se u závazků uvádí nejbližší možné datum splacení a u aktiv nejpozdější možné datum splacení.

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních závazků k 30. červnu 2021 byly následující:

(v tis. USD)

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	Od 3 měsíců do 1 roku	1-5 let	Delší / Nespecifikováno
Aktiva						
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17 251	17 251	17 251	-	-	-
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	550	550	-	550	-	-
Poskytnuté půjčky	29 993	47 189	(16 486)	4 200	59 475	-
Celkem	47 794	64 990	765	4 750	59 475	-
Pasiva						
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	(31)	(31)	(31)	-	-	-
Emitované dluhopisy	(48 460)	(60 853)	(507)	(3 272)	(57 074)	-
Celkem	(48 491)	(60 884)	(538)	(3 272)	(57 074)	-
Čistý peněžní tok	(697)	4 106	227	1 478	2 401	

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních závazků k 31. prosinci 2020 byly následující:

(v tis. USD)

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	Od 3 měsíců do 1 roku	1-5 let	Delší / Nespecifikováno
Aktiva						
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	116	116	116	-	-	-
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	1 400	1 400	-	1 400	-	-
Poskytnuté půjčky	29 165	50 000	-	2 350	47 650	-
Celkem	30 681	51 516	116	3 750	47 650	
Pasiva						
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	(30)	(30)	(30)	-	-	-
Emitované dluhopisy	(32 056)	(43 772)	-	(2 208)	(41 564)	-
Celkem	(32 086)	(43 802)	(30)	(2 208)	(41 564)	-
Čistý peněžní tok	(1 405)	7 714	86	1 542	6 086	

(c) Měnové riziko

Transakce související s vydaným dluhopisem Společnost zajistila uzavřením křížových měnových swapů s bankou.

Podrobnější informace o těchto křížových měnových swapech jsou uvedeny v následující tabulce:

Strana A	J&T BANK („J&TB“)
Strana B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	Křížový měnový swap USD/Kč
Účel	zajištění měnového a úrokového rizika v souvislosti s novou emisí dluhopisů v Kč
Trh	OTC
Popis	Společnost NUPEH si půjčí USD a zaplatí pevný kupón v USD @7,25 % p.a. 30E/360 s/a, a půjčí Kč a dostane pevný kupón v Kč @5,90 % p.a. 30E/360 s/a J&TB naopak

Měnový pár	USD/Kč
Doba splatnosti	5 let
Směnný kurz	22,980 (spotová tržní sazba)
Nominální částka	700 000 000 Kč
Počáteční nominální výměna	
částka, měna	700 000 000 Kč
Popis	Společnost NUPEH koupí USD vs Kč, J&TB naopak
Den valuty	30. října 2020
Konečná nominální výměna	
částka, měna	700 000 000 Kč
Popis	Společnost NUPEH prodá USD vs Kč, J&TB naopak
Den valuty	Konec posledního úrokového období
Platby úroků	
Úrokové období	Pololetí
Sazby: Kč (společnost NUPEH dostane)	Kč pevná sazba 5,90 % p.a. 30/360
Sazby: USD (NUPEH zaplatí)	USD pevná sazba 7,25 % p.a. 30/360
Počítání dnů	30E/360
Strana A	J&T BANK („J&TB“)
Strana B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	Křížový měnový swap USD/Kč zajištění měnového a úrokového rizika v souvislosti s novou emisí dluhopisů v Kč
Účel	Kč
Trh	OTC Společnost NUPEH si půjčí USD a zaplatí pevný kupón v USD @6,45 % p.a. 30E/360 s/a, a půjčí Kč a dostane pevný kupón v Kč @5,90 % p.a. 30E/360 s/a
Popis	J&TB naopak
Měnový pár	USD/Kč
Doba splatnosti	4,33 let
Směnný kurz	21,23 (spotová tržní sazba)
Nominální částka	150 000 000 Kč
Počáteční nominální výměna	
částka, měna	150 000 000 Kč
Popis	Společnost NUPEH koupí USD vs Kč, J&TB naopak
Den valuty	30. června 2021
Konečná nominální výměna	
částka, měna	150 000 000 Kč
Popis	Společnost NUPEH prodá USD vs Kč, J&TB naopak
Den valuty	Konec posledního úrokového období
Platby úroků	
Úrokové období	Pololetí
Sazby: Kč (společnost NUPEH dostane)	Kč pevná sazba 5,90 % p.a. 30/360
Sazby: USD (NUPEH zaplatí)	USD pevná sazba 6,45 % p.a. 30/360
Počítání dnů	30E/360

Strana A	J&T BANK („J&TB“)
Strana B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	Křížový měnový swap USD/Kč
Účel	zajištění měnového a úrokového rizika v souvislosti s novou emisí dluhopisů v Kč
Trh	OTC
	Společnost NUPEH si půjčí USD a zaplatí pevný kupón v USD @6,45 % p.a. 30E/360 s/a,
	a půjčí Kč a dostane pevný kupón v Kč @5,90 % p.a. 30E/360 s/a
Popis	J&TB naopak
Měnový pár	USD/Kč
Doba splatnosti	4,33 let
Směnný kurz	21,23 (spotová tržní sazba)
Nominální částka	200 000 000 Kč
Počáteční nominální výměna	
částka, měna	150 000 000 Kč
Popis	Společnost NUPEH koupí USD vs Kč, J&TB naopak
Den valuty	30. června 2021
Konečná nominální výměna	
částka, měna	200 000 000 Kč
Popis	Společnost NUPEH prodá USD vs Kč, J&TB naopak
Den valuty	Konec posledního úrokového období
Platby úroků	
Úrokové období	Pololetí
Sazby: Kč (společnost NUPEH dostane)	Kč pevná sazba 5,90 % p.a. 30/360
Sazby: USD (NUPEH zaplatí)	USD pevná sazba 6,45 % p.a. 30/360
Počítání dnů	30E/360

Společnost realizuje v Kč také náklady běžné režijní povahy, které však nejsou příliš významné.

Zůstatky peněžních aktiv a pasiv v Kč byly následující:

	30. června 2021		31. prosince 2020	
	Vyjádřeno v Kč	Vyjádřeno v USD	Vyjádřeno v Kč	Vyjádřeno v USD
(v tis. USD)				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	87	17 164	14	102
Poskytnutá půjčka	-	29 993	-	29 165
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	-	550	-	1 400
Emitované dluhopisy	48 460	-	32 056	-
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	31	-	30	-
Čistá pozice	48 394	47 707	32 072	30 667

(d) Úrokové riziko

Společnost je vystavena vlivu kolísání převládajících úrovní tržních úrokových sazeb na svou finanční pozici a peněžní toky. Úrokové marže se mohou v důsledku těchto změn zvýšit, ale mohou se také snížit nebo způsobit ztráty v případě neočekávaných pohybů. Společnost nemá finanční aktiva a závazky s pohyblivou úrokovou sazbou.

Finanční informace o úročených a neúročených aktivech a závazcích a jejich smluvních termínech splatnosti nebo přecenění jsou následující:

(v tis. USD)

K 30. červnu 2021	Do 1 roku	1-5 let	Delší	Nespecifikováno	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17 251	-	-	-	17 251
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	550	-	-	-	550
Poskytnuté půjčky	400	29 593	-	-	29 993
Celkem	18 201	29 593	-	-	47 794
Pasiva					
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	31	-	-	-	31
Emitované dluhopisy	989	47 471	-	-	48 460
Celkem	1 020	47 471	-	-	48 491
Čistý peněžní tok	17 181	(17 878)	-	-	(697)

(v tis. USD)

K 31. prosinci 2020	Do 1 roku	1-5 let	Delší	Nespecifikováno	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	116	-	-	-	116
Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	-	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	355	28 810	-	-	29 165
Celkem	454	28 810	-	-	29 281
Pasiva					
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	1	-	-	-	1
Emitované dluhopisy	359	31 697	-	-	32 056
Celkem	339	31 697	-	-	32 057
Čistý peněžní tok	115	(2 887)	-	-	(2 776)

(e) Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztráty v důsledku podvodu, neoprávněné činnosti, chyb, opomenutí, neefektivit nebo selhání systému. Tento typ rizika vzniká při všech činnostech a hrozí všem podnikatelským subjektům. Provozní riziko zahrnuje také právní riziko.

Primární odpovědnost za uplatňování kontrolních mechanismů pro řízení provozních rizik nese vedení Společnosti. Běžně používané normy se týkají následujících oblastí:

- Požadavky na odsouhlasení a sledování transakcí,
- Identifikace provozních rizik v rámci kontrolního systému,
- Získáním přehledu o provozních rizicích si Společnost vytváří předpoklady pro stanovení a řízení postupů a opatření, které povedou ke snížení provozních rizik a k přijetí rozhodnutí v následujících oblastech:
 - Rozpoznání jednotlivých existujících rizik
 - Zahájení procesů, které povedou ke snížení možných dopadů; nebo
 - Omezení prostoru na rizikové činnosti nebo jejich úplné ukončení.

Společnost zřídila výbor pro audit.

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména zákonem o obchodních korporacích.

15 Spřízněné strany a jejich dopad na účetní závěrku

(a) Ovládající osoba

Společnost NUPEH CZ s.r.o. je ze 100 % ovládána Společníkem NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, se sídlem 3022 Lemesos, 16 Iouniou 1943, 9 Area A, Flat/Office 202, Kyprská republika.

(b) Transakce se spřízněnými stranami

K 30. červnu 2021 a k 31. prosinci 2020 Společnost vykazuje následující nevypořádané zůstatky se spřízněnou stranou.

(v tis. USD)

	Dlužník	30. června 2021	31. prosince 2020
Poskytnutá půjčka	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	29 993	29 165
Ostatní pohledávky – související s vkladem mimo základní kapitál	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	550	1 400
Ostatní pohledávky	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	-	-
Celkem		30 543	30 565
Z toho: krátkodobé		950	1 755
Z toho: dlouhodobé		29 593	28 810

(c) Odměňování klíčových členů vedení

Společnost nemá žádné klíčové zaměstnance. Během období šesti měsíců končícího 30. červnem 2021 a 30. červnem 2020 nebyly členům orgánů Společnosti vyplaceny žádné odměny ani jiná plnění.

16 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

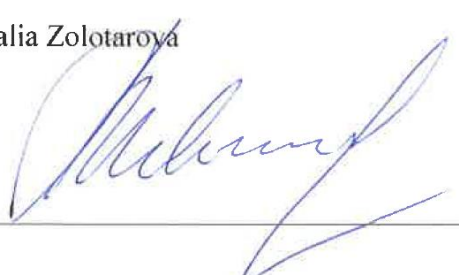
Společnost nevede žádné soudní spory, které by vedly ke vzniku podmíněných závazků nebo podmíněných aktiv. Nejsou doloženy žádné další okolnosti, které by splňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

17 Významné události po datu účetní závěrky

Společnost vyhodnotila následné události od rozvahového dne do data, ke kterému byla účetní závěrka vydána.

V červenci 2021 Společnost vyplatila Společníkovi NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED další část půjčky ve výši 16 486 tis. USD.

Po 30. červnu 2021 nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by vyžadovaly změny této účetní závěrky nebo dodatečné zveřejnění informací v této účetní závěrce.

Sestaveno dne: 24. 9.2021	Podpis statutárního orgánu: Natalia Zolotarova 
------------------------------	---