

POLOLETNÍ ZPRÁVA
A NEAUDITOVANÁ ZKRÁCENÁ
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FOR
ZA 1. POLOLETÍ 2022

NUPEH CZ s.r.o.

IČ 077 57 662

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

1. Obecné informace

Podle mého nejlepšího vědomí podává tato pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za předchozí účetní pololetí a o výhledu budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření.

Tato zpráva je zveřejněna v souladu s § 119 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu

v Praze dne 29. září 2022

(podpis)

Natalia Zolotarova
(jednatel)

a. Informace o společnosti

O emitentovi

Obchodní firma: NUPEH CZ s.r.o. („společnost“)

Zápis v OR: obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, spisová značka C 307124

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

Jurisdikce: Česká republika

Rozhodné právo: právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o 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 České republiky o dluhopisech.

Kód LEI: 3157002FXYZ444Q6BD33

IČ: 077 57 662

Datum zápisu: 1. ledna 2019

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Internetová adresa: www.nupeg-cz.com

E-mail: info@nupeg-cz.com

Telefon: +420 221 710 383

O dluhopisech

Název dluhopisů: NUPEH CZ 5,90/25

Základní informace: emitované jako zaknihované cenné papíry splatné v roce 2025 s pevnou úrokovou sazbou 5,9 % p. a.

ISIN: CZ0003524795

Počet dluhopisů: 105 000

Jmenovitá hodnota: Jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 10 000 Kč (deset tisíc korun českých). Celková jmenovitá 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

Pololetí končící 30. června 2022

Finanční výsledky společnosti za pololetí končící 30. června 2022 jsou uvedeny níže v příloze I. Celková aktiva společnosti ke konci sledovaného období činí 48 995 tis. USD (1. pololetí 2021: 49 501 tis. USD), celková pasiva se rovnají 48 372 tis. USD (1. pololetí 2021: 49 269 tis. USD), čistý zisk za pololetí končící 30. června 2022 činil 391 tis. USD (1. pololetí 2021: vykázaná ztráta 706 tis. USD).

Od počátku ruské invaze na Ukrajinu byly všechny operace s majetkem NUPEH zasaženy válečnými akcemi, přičemž dva objekty byly fyzicky poškozeny: Logistický komplex West Gate Logistics byl silně ostřelován, přičemž více než 90 % majetku bylo zcela zničeno, obchodní centrum Piramida bylo lehce poškozeno. Ačkoli aktivní válečné akce v Kyjevské oblasti ustaly, riziko poškození majetku nadále trvá v důsledku pokračujících raketových úderů na ukrajinská města ze strany ruských sil.

Budoucí výkonnost

Pokud jde o očekávanou finanční výkonnost společnosti v následujícím pololetí roku končící 31. prosince 2022, žádné významné změny se nepředpokládají, neboť činnost společnosti je omezena na splácení dluhopisů, které by mělo probíhat podle splátkového kalendáře, a to splácením stávajícího vnitroskupinového úvěru mezi společnostmi a její mateřskou společností.

Výhled vývoje hospodaření mateřské společnosti na úrovni aktiv pro příštích šest měsíců popisujeme níže.

Piramida

V krátkodobém výhledu zůstane aktivita na trhu omezena pod vlivem zhoršení makroekonomické situace, poklesu úrovně příjmů spotřebitelů, hrozby raketových útoků a reeskalace vojenské situace v regionu. Obchodní centrum Piramida se nadále vzpamatovává z počátečního šoku způsobeného nevyprovokovanou vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu: návštěvnost nadále každý měsíc stabilně roste, nicméně stále zaostává za předválečnými čísly. Přibližně 93 % nájemců (podle pronajaté plochy) je v současné době v provozu. Očekáváme, že tento trend bude pokračovat, náš výhled je mírně pozitivní. Zprovoznění kancelářských prostor se odkládá na rok 2023 a bude záviset na makroekonomické situaci a válce s Ruskem.

Eurasia a Prime

V krátkodobém výhledu zůstane aktivita na trhu omezena pod vlivem zhoršení makroekonomické situace, poklesu úrovně příjmů spotřebitelů, hrozby raketových útoků a reeskalace vojenské situace v regionu. Trh kancelářských nemovitostí byl ve 2. čtvrtletí 2022 podpořen celkovým zlepšením vojenské situace v Kyjevě. Po osvobození Kyjevské oblasti na začátku dubna a ohlášeném návratu velvyslanectví řady zemí do hlavního města došlo k určitému oživení obchodní činnosti na trhu. Někteří nájemci obnovili činnost v Kyjevě, zatímco jiní s ohledem na dynamiku bezpečnostní situace opatrně zvažovali způsoby, jak znovu otevřít kanceláře později v tomto roce. Eurasia i Prime se nadále vzpamatovávají z počátečního šoku: návštěvnost nadále roste, nicméně i přes vysoké tempo růstu je průměrná denní návštěvnost ve srovnání s předválečnými údaji stále zanedbatelná. V nadcházejících měsících očekáváme, že trend pomalého oživení bude pokračovat.

Skladová centra West Gate Logistic a East Gate Logistic

Oživení skladového trhu bude záviset především na délce trvání vojenského konfliktu a následné ekonomické situaci v zemi. Vzhledem k omezeným ekonomickým předpovědím se neočekává, že by sazby nájemného v krátkodobém horizontu kolísaly a pravděpodobně zůstanou stabilní s rostoucí nominální hodnotou v UAH (ukrajinská hřivna). Trh skladů vykazoval solidní poptávku nájemců navzdory válečné situaci. V důsledku masivního útoku ruského agresora na skladové uzly v březnu 2022 bylo podle CBRE Ukraine zničeno cca 21 % celkových skladových zásob v Kyjevské oblasti. Po osvobození Kyjevské oblasti ve 2. čtvrtletí 2022 se bezpečnostní situace výrazně zlepšila a Kyjev postupně obnovil status hlavního logistického uzlu Ukrajiny. Kromě toho někteří nájemci, kteří se zaměřují na diferenciaci rizik, zvažují částečné nebo úplné přesunutí svých skladových center do západních oblastí Ukrajiny. Zároveň ztráta části kyjevských skladů v důsledku škod v 1. čtvrtletí na pozadí silné poptávky ze strany nájemců vytvořila ve střednědobém a dlouhodobém horizontu deficit kvalitních skladových prostor. Kombinace těchto faktorů zajišťuje mírně příznivé tržní podmínky pro výkonnost West Gate Logistic a East Gate Logistic v nadcházejících měsících.

Důsledky války

Rusko zahájilo nevyprovokovanou vojenskou invazi na Ukrajinu 24. února 2022 a vyvolalo rozsáhlou válku, která stále pokračuje, ale ukrajinské síly ji omezily na východní a jižní regiony. Ruské síly zpočátku v prvním měsíci války obsadily rozsáhlá území na severní, východní a jižní Ukrajině a obléhaly hlavní město Kyjev. Ukrajinská armáda poté zahájila úspěšnou protiofenzívu, koncem března vytlačila ruské jednotky z Kyjeva a v dubnu osvobodila zbytek okupovaných severních oblastí. Poté, co v létě zastavila novou ruskou ofenzívu na východní donbaské frontě, přešly ukrajinské síly v září do protiútoků v jižní Chersonské oblasti a severovýchodní Charkovské oblasti a v době zveřejnění této zprávy postupovaly dále. Zbytek více než tisícikilometrové frontové linie bojů zůstal z velké části statický, což je charakteristické pro opotřebovací válku.

Na začátku září kontrolovalo Rusko přibližně 20 % ukrajinského území (včetně Krymu anektovaného v roce 2014 a části Donbasu, kterou před válkou drželi ruští zmocněnci), přičemž plně obsadilo pouze jeden region, a to Luhanskou provincii na východě země, a od června nedosáhlo prakticky žádných územních zisků. Mezi pět dalších regionů částečně obsazených Ruskem patří Charkov, Doněck, Záporoží, Cherson a Mykolajiv. Těchto šest provincií generovalo 20 % předválečného ukrajinského HDP. Zbývajících 18 regionů zůstává plně pod kontrolou ukrajinské vlády, ale jsou předmětem pravidelných ruských raketových úderů na civilní a vojenskou infrastrukturu (jejich intenzita se však v posledních měsících snížila).

Západní vlády a mezinárodní finanční instituce poskytly Ukrajině masivní finanční a vojenskou pomoc, aby pomohly vládě udržet fungování ekonomiky a zároveň odrazit ruskou agresi. Jen Spojené státy americké poskytly od začátku války Ukrajině téměř 13 miliard dolarů na bezpečnostní pomoc. Západní rozpočtové závazky na podporu Ukrajiny v současné době dosahují přibližně 36 miliard dolarů, v čele se Spojenými státy a EU s 14 miliardami dolarů, resp. 11 miliardami eur. Z této celkové částky bylo na začátku září

vyplaceno 17 miliard dolarů.

Ruská invaze způsobila prudké snížení ekonomické aktivity, který v 1. čtvrtletí 22. roku vyvolal meziroční pokles reálného HDP o 15,1 %, a to zejména v důsledku prudkého poklesu v březnu, kdy v 10 regionech a v blízkosti Kyjeva probíhaly vojenské boje. V dubnu ekonomika nabrala vzestupný trend v důsledku osvobození severních regionů a přizpůsobení místních podniků novému prostředí. Oživení ekonomické činnosti bylo podpořeno rozpočtovými výdaji, neboť vláda pokračovala ve vyplácení důchodů a platů zaměstnancům v odvětvích financovaných z rozpočtu (zdravotnictví, školství), poskytla určitou dodatečnou sociální pomoc vysídleným osobám a prudce zvýšila náhrady vojenskému personálu, pracovníkům záchranných složek, státní policie a dalším pracovníkům v oblasti bezpečnosti a obrany. Přesto se ekonomika ve 2. čtvrtletí 22. roku meziročně propadla o 37,2 %, což bylo odrazem pokračující ruské okupace, rozsáhlých škod na výrobních zařízeních a infrastruktuře, odlivu uprchlíků a logistických potíží.

Po zahájení invaze v plném rozsahu se spotřebitelská poptávka výrazně snížila, přičemž se zaměřila na potraviny, léky a zboží denní potřeby. Ke konci června veřejnosti otevřelo své prostory cca 90-95 % nájemců v nákupních centrech v Kyjevě a dalších bezpečnějších oblastech fungujících v souladu s bezpečnostními pokyny vlády. Po osvobození Kyjevské oblasti na začátku dubna se dynamika návštěvnosti v kyjevských nákupních centrech a dalších bezpečnějších regionech rychle obnovila a v červnu vykazovala meziroční pokles o -10-25 %, oproti březnovému poklesu o cca 70-85 %. V nákupních centrech střední a západní Ukrajiny návštěvnost většinou dosáhla loňských hodnot nebo ke konci června 2022 vykazovala menší meziroční pokles -5-10 % a zotavila se z -30-40 % v březnu 2022. Vzhledem k absenci oficiálních statistik nejsou v současné době k dispozici oficiální údaje o maloobchodním obrátu za válečné období. Klíčoví maloobchodníci s potravinami v Kyjevě však v březnu vykazovali meziroční pokles tržeb o cca 60 %, který se v červnu meziročně odrazil na cca -10 %. V ostatních bezpečnějších regionech činil odhadovaný pokles v březnu cca 10-20 % a do konce června téměř dosáhl loňských hodnot. Podmínky pronájmu na válečné období byly s každým nájemcem vyjednávány individuálně. Nejčastěji se jednalo o dočasně sjednané podmínky, jako je úhrada obrátového nájemného, OPEX a úhrada nákladů za služby. Od března se sazby nájemného postupně zotavovaly, což odráželo postupný růst maloobchodního obrátu, a v současné době představují 60-80 % předválečné úrovně v závislosti na kategorii maloobchodu. Další oživení však bude záviset na intenzitě ruských leteckých úderů na civilní cíle, omezení provozní doby nákupních center, disponujících riziky opětovného otevření pro klíčové mezinárodní maloobchodníky, jakož i na rizicích další devalvace a poklesu disponibilních příjmů spotřebitelů.

Kancelářský trh byl podpořen celkovým zlepšením vojenské situace v Kyjevě ve 2. čtvrtletí 2022. Po osvobození Kyjevské oblasti na začátku dubna a ohlášeném návratu velvyslanectví řady zemí do hlavního města došlo k určitému oživení obchodní činnosti na trhu. Někteří nájemci obnovili činnost v Kyjevě, zatímco jiní s ohledem na dynamiku bezpečnostní situace opatrně zvažovali způsoby, jak znovu otevřít kanceláře později v tomto roce. Velcí mezinárodní nájemci převážně zaujali vyčkávací přístup a platili plné nebo částečné nájemné. Malé místní společnosti snižují velikost pronajatých prostor nebo se stěhují do menších prostor do levnějších méně kvalitních obchodních center a často žádají o krátkodobé pronájmy. Nájemní aktivita zatím zůstávala utlumená a byla tažena především optimalizací kanceláří a také novými jednáními o pronájmech nebo jejich obnovování. Celkový stav kancelářských prostor v Kyjevě zůstal nezměněn na úrovni 2,1 mil. m², přičemž během 2. čtvrtletí nedošlo k žádným novým přírůstkům ani vážným škodám. Nájemci kanceláří a vlastníci nemovitostí pokračovali v individuálních jednáních o podmínkách pronájmu s ohledem na odvětví nájemce, umístění kancelářských budov a finanční schopnost plnit nájemní závazky v době válečného stavu. Zatímco většina nájemců hradí v profesionálních kancelářských budovách služby a provozní náklady, slevy ze základního nájemného mohou u některých nájemců dosáhnout 70-100 % pro období válečného stavu. Zároveň se zlepšující se bezpečnostní situací v hlavním městě se slevy postupně snižují v závislosti na všech těchto faktorech.

Trh skladů vykazoval solidní poptávku nájemců navzdory válečným podmínkám. V důsledku masivního útoku ruského agresora na skladové uzly v březnu 2022 bylo podle CBRE Ukraine zničeno cca 21 % celkových skladových zásob v Kyjevské oblasti. Po osvobození Kyjevské oblasti ve 2. čtvrtletí 2022 se bezpečnostní situace výrazně zlepšila a Kyjev postupně obnovil status hlavního logistického uzlu Ukrajiny. Kromě toho někteří nájemci, kteří se zaměřují na diferenciaci rizik, zvažují částečné nebo úplné přesunutí

svých skladových center do západních oblastí Ukrajiny. Zároveň ztráta části kyjevských skladů v důsledku škod v 1. čtvrtletí na pozadí silné poptávky ze strany nájemců vytvořila ve střednědobém a dlouhodobém horizontu deficit kvalitních skladových prostor. V současné době zůstávají volné plochy a sazby nájemného na trhu logistických nemovitostí stabilní. Riziko znehodnocení UAH zároveň zůstává hlavním faktorem ovlivňujícím příjmy z pronájmu v USD u pronájmů v UAH, které jsou na trhu rozšířenější.

c. Vlastnictví a kontrola

NUPEH CZ s.r.o. je finanční odnoží 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.

Hlavní činností společnosti je poskytování finančních prostředků získaných emisí propojeným společenstvem ve skupině NUPEH prostřednictvím půjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou činnost.

Společnost NUPEH CZ s.r.o. je vlastněna společností NUPEH, která drží akcie představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv společnosti. Společnost je tedy přímo ovládána společností NUPEH, která je součástí skupiny tvořené společností NUPEH a jejími dceřinými společnostmi („skupina“), jak je znázorněno níže na schématu 1. Společnost nemá žádnou zahraniční pobočku. Společnost se neřídí zvláštními vnitřními předpisy, které by bránily zneužití kontroly nad společností ze strany mateřské společnosti. Společnost se řídí pravidly a opatřeními stanovenými platnou právní úpravou a domnívá se, že je to dostatečné. Společnost si není vědoma žádných opatření, která by mohla k pozdějšímu datu vést ke změně kontroly nad emitentem. Pan Tomáš Fiala, občan České republiky, narozený 13. května 1974 (dále jen „skutečný majitel“), působí jako skutečný majitel společnosti, jak je uvedeno v článku 4 Zprávy o vztazích.

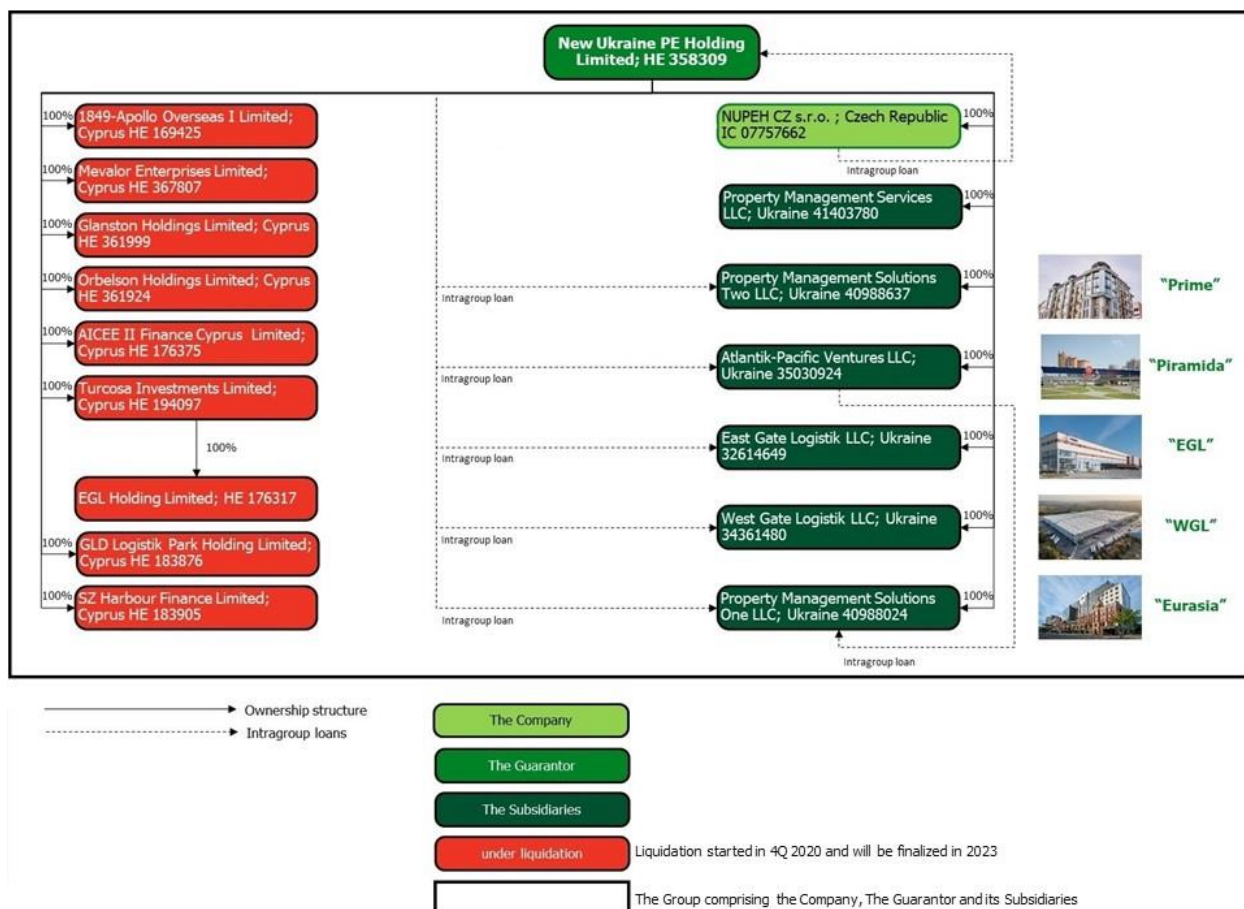
NUPEH je holdingová společnost založená za účelem správy portfolia pěti komerčních nemovitostí, které se nacházejí v Kyjevské oblasti. Ke dni zveřejnění pololetní zprávy společnosti NUPEH CZ s.r.o. (dále jen „pololetní zpráva“) představovaly investice společnosti NUPEH následující projekty¹:

- Piramida: nákupní centrum s hrubou pronajímatelnou plochou 15 935 m² (po dokončení rekonstrukce 20 317 m²);
- East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 029 m²;
- West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 7 316 m² a souvisejícím pozemkem o rozloze 15 ha;
- Property Management Solutions One: obchodní centrum Eurasia třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 27 854 m² a
- Property Management Solutions Two: obchodní centrum Prime třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 8 761 m² a souvisejícím pozemkem o rozloze 0,15 ha².

¹ Na základě neauditovaných údajů emitenta

² Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti za rok končící 31. srpen 2022 provedené společností CBRE.

Schéma 1. Struktura skupiny.



*Překlad ke schématu: Vlastnická struktura / podnikové úvěry
Společnost / Garantor / Dceřiné společnosti / v likvidaci
Likvidace byla zahájena v 4. čtvrtletí 2020 a bude ukončena v roce 2023.
Skupina, kterou tvoří Společnost, Garantor a jeho dceřiné společnosti*

d. Významné události v 1. pololetí 2022

Dne 3. března těžké ostřelování ruskými silami výrazně poškodilo sklad West Gate Logistic. V důsledku toho byla větší budova (cca 89 500 m²) zcela zničena, zatímco menší budova (cca 7 675 m²) doznala značných škod, které znemožnily nájemcům pokračovat v provozu. Oprava menší budovy byla dokončena v srpnu. 26. června byla podepsána nová nájemní smlouva s DC Ukrajine na 3 roky, čímž došlo k úplnému pronájmu zachovalé budovy. S ohledem na zničenou budovu logistického skladu West Gate, vlastník společnosti zahájil trestní řízení a zaregistroval škody na speciálních webových stránkách <https://damaged.in.ua/>, které byly spuštěny společně Kanceláří prezidenta a Ministerstvem hospodářství Ukrajiny za účelem shromažďování informací o objektech poškozených během války zahájené Ruskem proti Ukrajině. Znalci Státního výzkumného ústavu pozemních staveb vydali zprávu o posouzení technicko-provozního stavu skladu West Gate Logistics, která obsahovala popis stupně a povahy poškození objektu. Zařízení bylo vyhodnoceno jako havarijní a je doporučeno provést práce související s demontáží (likvidací) zařízení. Společnost také objednala komplexní prohlídku (stavební a technickou, komodit, vyšetřování stop zbraní,

stop raket a situačních okolností zásahu a výbuchu, atd.) skladu West Gate Logistics, kterou v současné době provádějí experti Kyjevského vědeckovýzkumného ústavu forenzních expertiz (pod Ministerstvem spravedlnosti Ukrajiny). Tyto informace mohou být později použity jako důkaz u ukrajinských a/nebo mezinárodních soudů nebo prostřednictvím jiných postupů k náhradě škod. Ukrajinská vláda dosud nestanovila konkrétní právní mechanismy pro kompenzaci ztrát, které vznikly podnikům, jež se staly terčem ruských vojenských útoků. Úředníci však na vytvoření takových mechanismů aktivně pracují.

Přestože dceřiné společnosti budou od data zavedení válečného stavu pokračovat v činnosti a generovat peněžní příjmy, Národní banka Ukrajiny zavedla dočasná omezení, včetně pozastavení činnosti ukrajinského devizového trhu, s výjimkou prodeje devizových prostředků zákazníky, a zavedla moratorium na přeshraniční platby v cizí měně, které od nynějška znemožňují převod hotovosti z ukrajinských dceřiných společností mateřské společnosti. Očekává se však, že v průběhu času budou tato omezení zmírněna.

S ohledem na výše uvedené omezení J&T Banka umožnila mateřské společnosti odklad splácení: a) jistiny juniorského dluhu z 31. března 2022 a 30. června 2022 na 31. prosince 2025; b) úroků narostlých od 31. prosince 2021 (včetně) do 29. června 2022 (včetně), které byly původně splatné 31. března 2022, resp. 30. června 2022, na 30. září 2022.

e. Historie a vývoj společnosti, mateřské společnosti a skupiny

Historie a vývoj Společnosti

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 spisovou značkou C 307124 dne 1. ledna 2019.

V průběhu roku 2019 nabyla NUPEH společnost pod původní obchodní firmou MAMELUCK, s.r.o. Obchodní firma společnosti byla rozhodnutím jediného společníka dne 2. prosince 2019 změněna na současnou obchodní firmu.

Historie a vývoj mateřské společnosti a skupiny

Dne 1. listopadu 2016 společnost NUPEH koupila 100% podíl v projektu East Gate, kdy získala 100 % korporátních práv ve společnosti Turcosa Investments Limited a nabyla nesplácenou pohledávku za společností AICEE II Finance Cyprus Limited.

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

Dne 19. prosince 2016 společnost NUPEH koupila 60% podíl v projektu West Gate, kdy nabyla 60 % korporátních práv ve společnostech GLD Logistic Park Holding Limited a SZ Harbour Finance Limited a nesplácenou pohledávku za společností SZ Harbour Finance Limited. V průběhu roku 2018 společnost NUPEH odkoupila zbývajících 40% podíl společnosti GLD Logistic Park Holding Limited. Společnost NUPEH je tak jediným vlastníkem společnosti GLD Logistic Park Holding Limited.

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

Dne 27. září 2017 získaly společnosti PMS One a PMS Two od třetí strany dvě obchodní centra, Eurasia, respektive Prime. V rámci této transakce společnost NUPEH od stejné třetí strany koupila 100% podíl ve

společnosti Mevalor Holdings Limited (Kypr), která je zase většinovým vlastníkem společnosti Property Management Services LLC (PMS), jež se podílí na poskytování služeb údržby skupině.

Dne 23. ledna 2018 společnost NUPEH navýšila základní kapitál společnosti Turcosa Investments Limited o 7 443 000 USD, 14. června 2018 o dalších 12 749 000 USD.

Dne 5. června 2018 bylo 100 % akcií 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 třetí strany další 40% podíl ve společnosti West Gate Logistic, kdy nabyla 40 % korporátních práv ve společnostech GLD Logistic Park Golding Limited a SZ Harbour Finance Limited, a dále pohledávku za společností SZ Harbour Finance Limited.

Dne 16. dubna 2019 došlo k převodu 100% podílu ve společnosti East Gate Logistic LLC ze společnosti Borlog LLC na společnost AICEE II Finance Cyprus Limited. Dále společnost AICEE II Finance Cyprus Limited prodala společnost Borlog LLC třetí straně za nevýznamné protiplnění.

V roce 2019 NUPEH navýšila základní kapitál společnosti 1849-Apollo Overseas I Limited o částku 150 000 USD, základní kapitál společností Orbelson Holdings Limited a Glanston Holdings Limited, obě o částku 15 000 USD, a základní kapitál společnosti GLD Logistik Park Holding Limited ve výši 14 000 USD.

V průběhu roku 2019 společnost NUPEH koupila společnost (tehdy pod obchodní firmou MAMELUCK, s.r.o.).

Dne 23. června 2020 převedly kyperské dceřiné společnosti skupiny, jmenovitě 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 společnosti mají být zrušeny s likvidací a vyjmuty ze skupiny v roce 2023.

Dne 30. června 2021 společnost využila svého práva navýšit emisní částku dluhopisů o 350 milionů Kč, tj. ze 700 milionů Kč na 1 050 milionů Kč (v přepočtu cca 49,1 milionu USD). Následně mateřská společnost obdržela výnosy prostřednictvím vnitroskupinového financování poskytnutého společností ve výši cca 16,5 milionu USD a tyto výnosy z vnitroskupinového úvěru použila na výplatu dividend. Celková výše vnitroskupinového úvěru, který společnost poskytla mateřské společnosti v roce 2021, činí 17,3 milionu USD.

Dne 3. března těžké ostřelování ruskými silami výrazně poškodilo sklad West Gate Logistic. V důsledku toho byla větší budova (cca 89 500 m²) zcela zničena, zatímco menší budova (cca 7 675 m²) doznala značných škod, které znemožnily nájemcům pokračovat v provozu. Oprava menší budovy byla dokončena v srpnu.

f. Obchodní cíle

Společnost byla založena za účelem emise, neboť hlavní činností společnosti je poskytování finančních prostředků získaných prostřednictvím emise propojeným společností ve skupině prostřednictvím půjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou činnost.

g. Hlavní trhy a přehled podnikatelské činnosti

Hlavní trhy a přehled podnikatelské činnosti společnosti

S ohledem na svou hlavní činnost společnost nesoutěží na žádném trhu a nemá žádný relevantní tržní podíl ani postavení na trhu.

Společnost byla mezitím získána společností NUPEH za účelem získání finančních prostředků a jejich dalšího poskytnutí propojeným společností ve skupině prostřednictvím půjčky, úvěru nebo jiných způsobů financování. Schopnost společnosti plnit své závazky z emise může být významně ovlivněna schopností mateřské společnosti nebo příslušné společnosti ze skupiny plnit své závazky vůči společnosti. Tato skutečnost předpokládá závislost zdroje příjmů společnosti na příslušných společnostech ze skupiny a jejich finančních výsledcích.

Hlavní trhy a přehled podnikatelské činnosti mateřské společnosti a skupiny

Společnost NUPEH působí na trhu maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí a trhu skladových nemovitostí na Ukrajině v Kyjevské oblasti. Cílem společnosti NUPEH je využít potenciál této oblasti ke zlepšení provozní efektivity majetku díky proaktivní správě a těžit z úspor z rozsahu, jako je silnější vyjednávací síla s nájemci, obchodními partnery a dodavateli.

Společnost NUPEH ovládá podnik, do něhož investovala, pokud je vystaven proměnlivým výnosům ze své účasti v mateřské společnosti nebo na ně má právo, a pokud má možnost tyto výnosy ovlivnit prostřednictvím své moci nad podnikem, do něhož investovala. Podniky, do nichž bylo investováno, Atlantic-Pacific Ventures LLC (Piramida), East Gate Logistic LLC, West Gate Logistic LLC, Property Management Solutions One LLC (Eurasia) a Property Management Solutions Two LLC (Prime) vlastní nemovitý majetek a mají nárok na související příjmy z pronájmu. Ostatní subjekty, do nichž bylo investováno, získávají peněžní toky ve formě pohledávek z úvěrů nebo dividend.

Celková hrubá podlahová plocha (GBA) provozovaná skupinou činila k 30. červnu 2022 120 834 metrů čtverečních a snížila se z 208 901 metrů čtverečních k 30. červnu 2021 v důsledku značného poškození skladu West Gate Logistics těžkým ostřelováním ruskými silami. Její rozdělení je následující:

- Maloobchod – 20 790 metrů čtverečních (17 %)¹
- Kanceláře – 42 562 metrů čtverečních (35 %)¹ a
- Sklady – 57 481 metrů čtverečních (48 %)¹.

Celková hrubá pronajímatelná plocha (GLA) provozovaná skupinou činí 197 843 metrů čtverečních a její rozdělení je následující:

- Maloobchod – 15,935 metrů čtverečních (15 %)¹
- Kanceláře – 36,615 metrů čtverečních (34 %)¹ a
- Sklady – 56,345 metrů čtverečních (52 %)¹.

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitostí k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE;

Čistý provozní příjem (NOI) skupiny za první pololetí končící 30. června 2022 činil 6,5 milionu USD³ a jeho rozdělení je následující:

- Maloobchod – 25 % za první pololetí končící 30. června 2022
- Kanceláře – 31 % za první pololetí končící 30. června 2022 a
- Sklady – 44 % za první pololetí končící 30. června 2021.

LTV skupiny k 30. červnu 2022 činila 28,3 %¹.

Přehled nemovitostních projektů provozovaných Skupinou

Piramida

Piramida je komunitní nákupní centrum, které se nachází na ulici O. Myshuhy 4 ve výškové hustě obydlené rezidenční čtvrti Darnytskyi s oficiálním počtem 345 000 obyvatel. Piramida těží ze špičkové polohy ve vzdálenosti 100 metrů od rušné stanice metra Pozniaky. Piramida má dvě podlaží, na nichž se nachází hypermarket Silpo, jeden z největších řetězců supermarketů na Ukrajině, a dále řetězce Foxtrot electronics a Citrus electronics & mobile. Maloobchodní galerie je zaměřena na každodenní nákupní potřeby s renomovanými nájemci v segmentech zdraví a krásy, drogerie, módy a dětského zboží. Maloobchodní nabídku doplňuje národní provozovatel potravin a nápojů Puzata Hata.

Hlavní statistické údaje:

- GBA – 20,790 metrů čtverečních²;
- GLA – 15,934 metrů čtverečních¹;
- Míra neobsazenosti: 1,7 % k 30. červnu 2022 (meziroční pokles -5.3 p. b.)³;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 13,8 USD /metr čtvereční k červnu 2022 (meziroční pokles - 64 %)²;
- Návštěvnost (za první pololetí končící 30. června 2022): 1,7 mil. lidí (meziroční pokles -28 %)²;
- Hodnota k 31. srpnu 2022: 45 900 000 USD (meziroční pokles -24,8 %)¹;
- NOI: 1 728 tis. USD za první pololetí končící 30. června 2022 (meziroční pokles -23 %)².

Hlavní nájemci:

- Silpo (hypermarket): plocha 1 596 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2030;
- Ukrzolino (klenotnictví): plocha 417 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v květnu 2024;
- Citrus (electronika): plocha 452 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2023;
- Smik (dětské zboží): plocha 559 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v lednu 2024.

Hlavní konkurenti:

- River Mall. Adresa: 12 Dniprovska Embankment, Kyjev, 02000, 2,5 km od nákupního centra Piramida. GLA: 55 000 metrů čtverečních. River Mall je tradiční velkoplošné nákupní a zábavní centrum realizované v roce 2019;

¹ Na základě neauditovaných údajů emitenta a na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE.

² Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE;

³ Na základě neauditovaných údajů emitenta a na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE;

- Aladdin. Adresa: 3A Mykhaila Hryshka St., Kyjev, 02000, 500 m od nákupního centra Piramida. GLA: 11 000 metrů čtverečních. Aladdin je malé nákupní středisko;
- New Way. Adresa: 1 Arkhitekta Verbyts'koho St., Kyjev, 02000, 2,2 km od nákupního centra Piramida. GLA: 15 000 metrů čtverečních. New Way je malé nákupní centrum, které bylo otevřeno v roce 2016;
- Arcadia. Adresa: 33 Dniprovska Embankment, Kyjev, 02000, 2 km od nákupního centra Piramida. GLA: 18 500 metrů čtverečních. Nákupní centrum Arcadia je malé nákupní centrum, které bylo otevřeno v roce 2008.

Eurasia

Eurasia je provozní obchodní centrum třídy A, které se nachází v oblasti Kyjeva CBD, na ulici Zhylianska 75, která spojuje centrální část s hlavní městskou třídou Peremohy Ave. Objekt těží z dobré dopravní a pěší dostupnosti. Stanice metra Vokzalna se nachází 10 minut chůze od obchodního centra a stanice metra Universytet je vzdálena 15 minut chůze od obchodního centra. Stanice metra Olympiiska a Palats Sportu jsou snadno dostupné díky síti veřejné dopravy trolejbusů a kyvadlových autobusů projíždějících po ulici Zhylianska. Objekt byl uveden do provozu v roce 2007. Každé patro má open-space dispozice od 840 metrů čtverečních do 3 200 metrů čtverečních, což umožňuje realizovat potřebnou konfiguraci kanceláří požadovanou nájemci.

Hlavní statistické údaje:

- GBA: 33 423 metrů čtverečních¹;
- GLA: 27 854 metrů čtverečních¹;
- 13 podlaží;
- Dvouúrovňové podzemní parkoviště se 151 parkovacími místy a 71 povrchovými parkovacími místy (42 parkovacích míst pronajatých od města)²;
- Míra neobsazenosti: 21,4 % k 30. červnu 2022 (meziroční nárůst +3.2 p. b.)²;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 14,3 USD /metr čtvereční k červnu 2022 (meziroční pokles - 12 %)²;
- Hodnota k 31. srpnu 2022: 35 600 000 USD (meziroční pokles -32,4 %)¹;
- NOI: 2 133 tis. USD za první pololetí končící 30. června 2022 (meziroční pokles -19 %)².

Hlavní nájemci:

- Lohika: plocha 3 325 metrů čtverečních, doba nájmu končí v únoru 2023 pro 1 900 metrů čtverečních
- PricewaterhouseCoopers: plocha 3 489 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v srpnu 2026;
- Global Message Services: plocha 2 333 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2023;
- Microsoft Ukraine: plocha 2 289 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v lednu 2023;
- PRA Health Sciences: plocha 1 667 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v září 2023².

Prime

Prime je provozní obchodní centrum třídy A, které se nachází v oblasti Kyjeva CBD, na ulici Zhylianska 48-50, jedné z centrálních ulic města, která spojuje centrální část s hlavní městskou třídou Peremohy Ave. Objekt má dobrou dopravní a pěší dostupnost z nejbližší stanice metra Olimpiiska vzdálené 900 metrů a do 10 minut chůze. Stanice metra Universytet a Lva Tovstoho se nacházejí ve vzdálenosti do 1,5 kilometru a do 15-20 minut chůze. Nemovitost je umístěna v prominentním okolí s rozvinutou infrastrukturou a

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE;

² Na základě neauditovaných údajů emitenta

v blízkosti hlavních dopravních uzlů. Typické kancelářské podlaží o výměře cca 850-900 metrů čtverečních flexibilní dispozice umožňují přizpůsobení prostor individuálním potřebám nájemců.

Hlavní statistické údaje:

- GBA: 9 140 metrů čtverečních¹;
- GLA: 8 761 metrů čtverečních¹;
- 9 podlaží;
- 4 podzemní parkoviště, povrchové parkoviště pro dalších 69 parkovišť (pronajaté od města)¹;
- Míra neobsazenosti: 18,1 % k 30. červnu 2022 (meziroční pokles -0,4 p. b.)²;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 10,6 USD /metr čtvereční k červnu 2022 (meziroční pokles -37 %)²;
- Hodnota k 31. srpnu 2022: 13 800 000 USD (meziroční pokles -11%)¹;
- NOI: 655 tis. USD za první pololetí končící 30. června 2022 (meziroční pokles -33 %)².

Hlavní nájemci:

- Deloitte: plocha 2,146 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červenci 2025;
- Sanofi: plocha 2,688 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v září 2022;
- Miele: plocha 658 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2025 pro 628 metrů čtverečních;
- Corevalue: plocha 807 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v září 2024;
- OTP Bank: plocha 304 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v lednu 2023².

Hlavní konkurenti obchodních center Eurasia a Prime:

101 Tower. Adresa: 57 Lva Tolstoho St., Kyjev, 01032; nachází se 250 m od OC Eurasia a 1 km od OC Prime. GLA: 43 000 metrů čtverečních. Objekt je obchodním centrem třídy A, které bylo realizováno v roce 2012.

Dynastia. Adresa: 46 Antonovycha St., Kyjev, 02000; nachází se 1,2 km od OC Eurasia a 600 m od OC Prime. GLA: 8 000 metrů čtverečních. Objekt je obchodním centrem třídy A, které bylo realizováno v roce 2015.

Senator. Adresa: 32/2 Moskovska St., Kyjev, 01010; nachází se 3,2 km od OC Eurasia a 2,9 km od OC Prime. GLA: 43 000 metrů čtverečních. Objekt představuje obchodní centrum třídy A realizované v roce 2013 se standardními efektivními dispozicemi, velkou halou z hlediska plochy a materiálů.

Astarta. Adresa: 58 Yaroslavka St., Kyjev, 04071; nachází se 3,9 km od OC Eurasia a 4,3 km od OC Prime. GLA: 28 000 metrů čtverečních. Astarta je nové obchodní centrum realizované ve třech fázích v letech 2016-2018, jehož hlavní konkurenční výhodou je standardní efektivní dispozice, certifikace BREEAM a nižší nájemné.

Leonardo. Adresa: 19/21 Bohdana Khmel'nyts'koho St., Kyjev, 01030; nachází se 1,3 km od OC Eurasia a 1,4 km od OC Prime. GLA: 29 000 metrů čtverečních. Leonardo má vynikající polohu v historickém centru města, zejména pro nájemce z oblasti obchodních služeb a poradenství, a potenciálně srovnatelnou kvalitu budovy.

¹ Na základě nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE

² Na základě neauditovaných údajů emitenta

Parus. Adresa: 2 Mechnikova St., Kyjev, 02000; nachází se 2,2 km od OC Eurasia a 1,6 km od OC Prime. GLA: 58 000 metrů čtverečních. Konkurenční výhoda obchodního centra Parus je zejména poloha blízko centra, což však znamená vyšší nájemné. Za výhodu je považován také dobrý výhled z vyšších pater.

Europassage. Adresa: 58/10 Simi Prakhovykh St., Kyjev, 01033; nachází se 700 m od OC Eurasia a 500 m od OC Prime. GLA: 20 000 metrů čtverečních. Europassage je méně konkurenceschopná z hlediska kvality, neboť se jedná o nemovitost třídy B s méně reprezentativním vestibulem, materiály vybavení, méně efektivními dispozicemi a nachází se na vedlejší ulici s méně atraktivním okolím. Jelikož se však Europassage nachází ve stejné oblasti a má nižší nájemné, může být výhodnější pro nájemce, jejichž strategií je snižování nákladů.

Karat. Adresa: 110 Zhylianska St., Kyiv, 02000; nachází se 300 m od OC Eurasia a 1,1 km od OC Prime. GLA: 6 000 metrů čtverečních. Obchodní centrum Karat je považováno za menšího konkurenta vzhledem k blízké poloze, avšak nemovitost je méně konkurenceschopná z hlediska kvality jako nemovitost třídy B, má méně reprezentativní vestibul, materiály vybavení, méně efektivními dispozice.

Magnett. Adresa: 137-139 Velyka Vasylkivska St., Kyiv, 03150; nachází se 4,0 km od OC Eurasia a 3,2 km od OC Prime. GLA: 32 000 metrů čtverečních. Jedná se o nové obchodní centrum třídy A, které bylo dokončeno v roce 2021, nabízí standardní efektivní dispozice, typickou podlahovou plochu až 4 000 m², velkou pasáž, terasu.

East Gate Logistic

East Gate Logistic je provozní sklad třídy A, který se nachází na adrese Zaporizka 28, Boryspil, Kyjevská oblast, Ukrajina. Objekt se nachází na výhodné poloze na východním (levém) břehu řeky Dněpr, přibližně 15 km od hranic Kyjeva, 20 km od nejbližší stanice metra Boryspilska a 5 km od mezinárodního letiště Kyjev Boryspil. Sklad East Gate Logistic je snadno dostupný po ulici Zaporizka z dálnice M-03, E-40 spojující Kyjev s Charkovem. Dále se k objektu dostanete z okružní silnice Brovary – Boryspil, která se napojuje na dálnici M-01, E-95 Kyjev - Černihiv směřující na sever do Běloruska.

Logistické centrum East Gate Logistics bylo uvedeno do provozu v roce 2007. Konstruktivně se budova skládá ze dvou sousedících bloků. Objekt splňuje požadavky na skladové prostory třídy A, které mají sloupový rastr 12 metrů x 24 metrů a světlou výšku 12 metrů uvnitř skladových prostor.

Hlavní statistické údaje:

- GBA: 49 198 metrů čtverečních¹
- GLA: 49 029 metrů čtverečních¹;
- Míra neobsazenosti: 5,2 % k 30. červnu 2022 (meziroční pokles -1.1 p. b.)²;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 2,4 USD /metr čtvereční k červnu 2022 (meziroční pokles -53 %)²;
- Hodnota k 31. srpnu 2022: 18 600 000 USD (meziroční pokles -15,1%)¹;
- NOI: 1 220 tis. USD pro první pololetí končící 30. června 2021 (meziroční pokles -15 %)².

Hlavní nájemci:

- Auchan: plocha 33 832 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2027²;

¹ Na základě nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE;

² Na základě neauditovaných údajů emitenta.

- Fiege: plocha 12 125 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červenci 2024 pro 12 039 metrů čtverečních a v listopadu 2021 pro 86 metrů čtverečních².

Hlavní konkurenti:

BF Martusivka. Adresa: 72 Moiseyeva St., Martusivka, Kyjev Oblast, 08343; nachází se 15 km od centra East Gate Logistics. GLA: 70 000 metrů čtverečních. BF Martusivka je považována za konkurenceschopný skladový program vzhledem k umístění v okolí a srovnatelné kvalitě. BF Martusivka je také většího rozsahu a má vyšší míru neobsazenosti.

West Gate Logistic

West Gate Logistic je provozní sklad třídy A, který se nachází na 21. kilometru Žytomyrské dálnice v obci Stojanka, Kyjevsko-svatošský okres, Kyjevská oblast, Ukrajina. Vzdálenost od hranic města Kyjeva je pouhý 1 km. Kyjevská žitavská silnice je od objektu vzdálena 8 km. Blízkost města zajišťuje blízkost pracovní síly Pravého (západního) břehu Kyjeva a Kyjevské oblasti. West Gate Logistic těží z fasádní polohy k Zhytomyrské dálnici (M-06, E-40), která spojuje Kyjev se Lvovem a západní hranicí s EU.

West Gate Logistic je jedním z největších skladových komplexů v Kyjevě a byl realizován ve dvou fázích, obě byly uvedeny do provozu v roce 2008. Objekt má sloupový rastr 12 m x 24 m se světlou výškou 12 m v rámci skladových prostor obvykle vyžadovanou nájemci v souladu se standardy pro sklady třídy A. Nemovitost je obsazena významnými nájemci, převážně logistickými operátory a maloobchodními společnostmi.

Hlavní statistické údaje:

- GBA: 7 675 metrů čtverečních¹;
- GLA: 7 316 metrů čtverečních¹;
- Míra neobsazenosti: 0,0 % k 30. červnu 2022 (meziročně beze změny)²;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 1,3 USD /metr čtvereční k červnu 2022 (meziroční pokles -70 %)²;
- Hodnota k 31. srpnu 2022: 5 000 000 USD¹;
- NOI: 740 tis. USD za první pololetí končící 30. června 2022 (meziroční pokles -71 %)².

Hlavní nájemci:

- DC Ukraine (Watsons): plocha 4 555,74 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v dubnu 2025;
- Nova Poshta: plocha 2745,47 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2024;

Hlavní konkurenti:

MLP Chaika. Adresa: 1A Aviakonstruktora Antonova St., Chaiky, Kyjevská oblast, 08130. GLA: 114 000 metrů čtverečních. MLP Chaika je kvalitativně srovnatelný ambientní sklad, který se nachází ve stejném směru – na Zhytomyrské dálnici (M-06, E-40). Zatímco MLP Čajka se nachází blíže ke Kyjevskému okruhu ve vzdálenosti 4,5 km, objekt není fasádou otočen k dálnici M-06, E-40 na vedlejší silnici s méně pohodlným přístupem.

Amtel. Adresa: 10 Soborna St., Petropavlivska Borshchahivka, Kyjevská oblast, 08130. GLA: 97 379 m². Amtel je novější skladová nemovitost, která byla realizována ve dvou fázích, přičemž první fáze byla dokončena v roce 2011 a druhá fáze byla dokončena v roce 2020. Vzhledem k tomu, že druhá fáze je

¹ Na základě nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. srpnu 2022 zpracované CBRE;

² Na základě neauditovaných údajů emitenta.

kvalitativně konkurenceschopnější a nabízí lepší dostupnost nových prostor, je považována za hlavního konkurenta pro West Gate Logistics.

h. Investice

Investice v 1. pololetí 2022

Společnost v pololetí končícím 30. června 2022 neinvestovala do oběžných ani stálých aktiv.

Budoucí investice

Vzhledem k podnikatelským záměrům společnosti neplánuje společnost žádné významné budoucí investice.

Pokud jde o mateřskou společnost a její dceřiné společnosti, skupina pozastavila kapitálové výdaje, s výjimkou kritických a vysoce důležitých Capex, které jsou důležité buď pro technickou bezpečnost, nebo pro příjmy z pronájmu, v celkové výši cca 0,85 mil. USD ve 2. pololetí 2022, z toho cca 0,75 mil. USD se týká Piramidy: kritické opravy střešních kompresorů, eskalátorů a klimatizace; oprava a modernizace fasády obchodního centra a parkoviště s navýšením o 46 parkovacích míst na 171 parkovacích míst (bylo jen obtížně využitelné kvůli nedokončené rekonstrukci Piramidy a jeho vjezd byl částečně zablokován).

Fáze ze strany Metra byla Piramida zprovozněna a plně pronajata v květnu 2021, zatímco uvedení kancelářských prostor do provozu se odkládá na rok 2023 a bude záviset na makroekonomické situaci a válce s Ruskem.

i. Výzkum a vývoj

V prvním pololetí roku 2022 společnost neprováděla žádnou výzkumnou a vývojovou činnost, a proto jí nevznikly žádné náklady na výzkum a vývoj.

j. Změna kontroly

Společnost si není vědoma žádných ujednání, jejichž působení by mohlo k pozdějšímu datu vést ke změně kontroly nad společností.

k. Soudní a rozhodčí řízení

V prvním pololetí roku 2022 nebyla společnost ani mateřská společnost účastníkem žádného správního, soudního nebo rozhodčího řízení (včetně probíhajících nebo hrozících řízení, o nichž společnost ví), které by mohlo mít nebo mělo v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti a skupiny.

2. Správa a řízení společnosti, rizika, kterým může být společnost vystavena v souvislosti s procesem finančního výkaznictví a postupy řízení rizik, systémem vnitřní kontroly.

a. Mateřská společnost

Vzhledem k tomu, že obchodní podíl ve společnosti drží výhradně mateřská společnost, nekoná se valná hromada akcionářů a působnost valné hromady společnosti vykonává mateřská společnost. Do působnosti valné hromady společnosti kromě záležitostí uvedených v zákoně o obchodních korporacích náleží rozhodnutí:

- o změnách stanov společnosti
- o zrušení společnosti s likvidací a jmenování a odvolání likvidátora
- o schválení pronájmu věci nebo jeho podstatné části a
- o stanovení obchodní strategie.

Veškerá rozhodnutí mateřské společnosti přijímá jednatel společnosti.

b. Dozorčí a kontrolní orgány.

Společnost nemá dozorčí orgány a řídí ji jednatel. Kontrolní funkce vykonává výbor pro audit.

c. Jednatel

Jednatel je statutárním orgánem společnosti. Jednateli přísluší obchodní vedení společnosti a další pravomoci, které nejsou stanovami, zákonem nebo rozhodnutím příslušného orgánu veřejné moci svěřeny jinému orgánu společnosti. Jednatel zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá mateřské společnosti ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami. Jednatele jmenuje a odvolává mateřská společnost.

Jednatel zastupuje společnost samostatně.

Ke dni vydání výroční zprávy je jednatelem společnosti:

Natalia Zolotarova, datum narození: 2. května 1977.

Sídlo: 36D Saksahanskoho St., Kyjev 01033, Ukrajina

Den vzniku funkce: 3. prosince 2019

Praxe a další důležité informace: Natalia Zolotarova (narozena 2. května 1977) nastoupila do skupiny hned na začátku v květnu 2001 jako účetní a vypracovala se na pozici zástupce finančního ředitele skupiny Dragon Capital, přední mezinárodní investiční společnosti působící na Ukrajině. Na této pozici byla zodpovědná za řízení pokladny a plánování financování, jednání s bankami, daňové plánování, optimalizaci vnitropodnikových peněžních toků, asistenci a dohled nad interním a externím auditem skupiny, sestavování rozpočtu a řízení nákladů.

Natalia má více než 20 let profesních zkušeností na burze a prokazatelnou historii více než 100 transakcí v oblasti soukromého kapitálu, strukturování a vypořádání obchodů včetně ukrajinského trhu s nemovitostmi, fúzí a akvizic, emisí dluhopisů a kapitálových trhů.

Natalia Zolotarova vystudovala Kyjevskou národní ekonomickou univerzitu na Ukrajině. Je držitelkou titulu specialistky v oboru mezinárodní obchodní administrativy

Od roku 2003 je členkou Asociace auditorů Ukrajiny.

d. Výbor pro audit

Výbor pro audit byl zřízen 19. března 2021 za účelem výkonu kontrolních funkcí společnosti. Základní funkcí výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a nad systémem účinnosti vnitřní kontroly a interního auditu.

Výbor pro audit je zastoupen 3 (třemi) nevýkonnými členy, kteří jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou z řad členů dozorčí rady nebo třetích osob. Většina členů výboru pro audit je na společnosti nezávislá a odborně kvalifikovaná. Funkční období člena výboru pro audit je 3 (tři) roky. Opakovaná volba člena výboru pro audit je možná.

e. Odměna jednatele a výboru pro audit

Odměna jednatele se rovná nule. Dva ze tří členů výboru pro audit jsou zaměstnání na placené bázi s celkovou roční odměnou za služby ve výši 50 tis. Kč, jeden člen pracuje bez nároku na odměnu.

f. Akcie a jiné cenné papíry v držení jednatele

Vlastnický podíl ve společnosti drží výhradně mateřská společnost a osoby s řídicí pravomocí ve společnosti nevlastní žádné akcie společnosti.

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

Společnost si není vědoma žádného potenciálního střetu zájmů mezi povinnostmi jednatele vůči společnosti a jejími soukromými zájmy či jinými povinnostmi, nicméně při výkonu funkce jednatele může dojít ke střetu zájmů vzhledem k tomu, že jednatel je zároveň členkou orgánů jiných společností a sleduje zájmy těchto společností nebo osob těmito společnostmi ovládaných.

h. Dodržování režimu řízení a správy společnosti

Společnost dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení stanovené platnými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem a případně zákonem o obchodních korporacích. Společnost se při správě a řízení řídí požadavky na správu a řízení společnosti vyplývajícími z platných právních předpisů, které považuje za dostatečné, a proto se neřídí pravidly uvedenými v žádném kodexu správy a řízení společnosti.

i. Rizika, kterým může být společnost vystavena v souvislosti s procesem finančního výkaznictví a postupy řízení rizik

Společnost je vystavena některým rizikům a nejistotám souvisejícím s procesem finančního výkaznictví. Naplnění takových rizik by mohlo mít významný nepříznivý vliv na podnikání společnosti, její finanční situaci, výsledky hospodaření a budoucí vyhlídky.

Vnitřní kontrolní systém společnosti se skládá zejména z vnitřních kontrolních mechanismů a aktivní dohledové činnosti a z externích auditů prováděných každoročně za běžné účetní období. Výsledky auditu jsou předkládány výboru pro audit a mateřské společnosti, které z nich vyvozují závěry a následná opatření.

Mateřská společnost je v rámci vnitřního kontrolního systému odpovědná za:

- spolehlivost a sdílení informací;
- dodržování obecně závazných právních předpisů a interních postupů;
- ochranu majetku a řádné využívání zdrojů;
- dosažení stanovených cílů.

j. Zásady v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních práv

Společnost se při provozování podnikatelské činnosti zavazuje:

- poskytovat zaměstnancům bezpečné pracoviště a zajišťovat pro ně odpovídající školení;
- důsledně dodržovat zákonná omezení, která upravují dopad její činnosti na životní prostředí (limity znečištění, limity spotřeby).

V oblasti ochrany životního prostředí se společnost snaží v rozumné míře využívat nejlepší dostupné technologie ve vztahu k ochraně životního prostředí a využívání zdrojů energie. Při své každodenní činnosti se společnost snaží neustále zlepšovat své působení na životní prostředí a usiluje o to, aby:

- šetřila přírodní zdroje a pokud možno minimalizovala vznik odpadů
- prosazovala šetrný přístup k životnímu prostředí ve vztazích s klienty a protistranami;
- byla odpovědná k životnímu prostředí a šetřila přírodní zdroje pomocí recyklace.

V současné době ve společnosti nepracují žádní zaměstnanci, nicméně společnost považuje ochranu pracovních práv za důležitou a definuje soubor minimálních pracovních standardů, kterými jsou:

- bezpečné a zdravé pracovní prostředí
- zákaz diskriminace při náboru zaměstnanců, odměňování, přístupu ke školení, povyšování, propouštění nebo odchodu do důchodu na základě rasy, národnostního nebo sociálního původu, kasty, náboženství, pohlaví, sexuální orientace, politické příslušnosti, věku nebo jiných podmínek, které by mohly vést k diskriminaci, pokud to nevyžaduje zákon
- důstojné a respektující zacházení se všemi zaměstnanci
- dodržování platných vnitrostátních zákonů a předpisů týkajících se pracovní doby, nároků na dovolenou jako minimálního standardu a předpisů týkajících se mezd a požitků.

k. Zásady týkající se boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti

Společnost zajišťuje, aby neobchodovala s výnosy z trestné činnosti a nepodílela se na žádné činnosti, která by mohla usnadnit legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování teroristických či trestných činností.

Koncepce „Poznej svého zákazníka“ (Know Your Customer, KYC) má zásadní význam ve všech aspektech činnosti společnosti. Společnost zpravidla shromažďuje informace o protistranách. Tyto informace jsou výchozím bodem pro postupy identifikace v rámci boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Vzhledem k riziku, že by protistrana mohla být zapojena do trestné činnosti, společnost v závislosti na povaze navrhované transakce zváží, zda transakci neprovede až po ověření informací o protistraně.

Za účelem řízení a zmírnění výše uvedených rizik společnost uplatňuje přísnou politiku KYC při navazování obchodních vztahů s poskytovateli služeb. Protistrany jsou kategorizovány v souladu s právními předpisy v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a v souladu s osvědčenými tržními postupy.

S ohledem na vyhodnocená rizika společnost určuje druh a rozsah opatření, která přijímá za účelem řízení a zmírnění identifikovaných rizik nákladově efektivním způsobem.

3. Informace o vlastním kapitálu

Společnost jako společnost s ručením omezeným nevydává podle právních předpisů České republiky žádné základní kapitálové akcie ani obdobné cenné papíry. Společnost rovněž ve sledovaném období nenabyla ani nevlastnila vlastní akcie.

Ke dni podpisu této zprávy nebyla splacena pohledávka související se vkladem mimo základní kapitál ve výši 1 000 tisíc USD.

4. Finanční situace

a. Rizika a nejistoty související se společností

Z pohledu společnosti existují následující hlavní rizikové faktory, které mohou negativně ovlivnit její finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky vyplývající z emise:

Riziko sekundární závislosti

Společnost je součástí skupiny tvořené mateřskou společností a jejími přímými nebo nepřímými dceřinými společnostmi (dále jen „skupina“ a dceřiné společnosti jako „dceřiné společnosti“). Emitent je tak vystaven riziku sekundární závislosti na rizicích souvisejících se skupinou, jejíž činnost zahrnuje investice do sektoru nemovitostí na Ukrajině. Vzhledem k závislosti společnosti na skupině mohou všechny níže popsané rizikové faktory související se skupinou negativně ovlivnit schopnost emitenta splatit dluh z emise. Riziko sekundární závislosti může nepříznivě ovlivnit schopnost společnosti splatit dluhy z emise.

Riziko účelově založené společnosti

Společnost je účelově založenou společností založenou za účelem emise a následného poskytování vnitroskupinového financování a nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže vytvářet zdroje z jiné podnikatelské činnosti na splácení dluhů vzniklých z emise. Riziko úvěrové závislosti společnosti na skupině tak může negativně ovlivnit schopnost emitenta dostát svým dluhovým závazkům.

b. Rizika související s činností mateřské společnosti a skupiny

Mateřská společnost je investiční a holdingovou společností, což znamená, že pokud dceřiné společnosti nedosáhnou zisku, nebudou schopny vyplatit mateřské společnosti podíl na zisku ve formě dividend nebo splátky vnitroskupinové půjčky. Mateřská společnost je tedy nepřímo ovlivněna rizikovými faktory, které ovlivňují podnikání dceřiných společností.

Níže jsou uvedeny hlavní rizikové faktory, které mohou nepříznivě ovlivnit finanční a hospodářskou situaci a podnikání mateřské společnosti a skupiny:

Skupina je při rozvoji a rozšiřování projektů závislá na externích dodavatelích

Závislost skupiny na generálních dodavatelích a jednotlivých zhotovitelích vystavuje skupinu také rizikům spojeným s případným špatným výkonem nebo pracovní morálkou těchto zhotovitelů a jejich subdodavatelů a zaměstnanců, stavebními vadami a finanční nestabilitou zhotovitelů a jejich subdodavatelů.

Úvěrové riziko

Mateřská společnost poskytuje svým dceřiným společnostem nezajištěné úvěry. Návratnost těchto úvěrů závisí na provozních výsledcích společností, do nichž investovala mateřská společnost a které vlastní nemovitosti generující příjmy. Pokud by společnosti, do nichž bylo investováno, nebyly schopny splácet úvěry poskytnuté mateřskou společností, mělo by to v konečném důsledku dopad na podnikání mateřské společnosti a skupiny.

Vlastnické nebo nájemní právo skupiny k pozemkům může být zpochybněno.

Existuje riziko, že veřejné registry nebo třetí osoby mohou zpochybnit vlastnické podíly nebo nájemní práva k pozemkům z důvodu jejich původu nebo dřívější registrace nebo z jiných důvodů. To může vést k dodatečným nákladům a rizikům spojeným s vlastnickými právy skupiny.

Riziko související s nemovitostmi

Nemovitosti a aktiva související s nemovitostmi je ze své podstaty obtížné ocenit vzhledem k individuální povaze každé nemovitosti a skutečnosti, že nemusí být k dispozici likvidní trh nebo mechanismus oceňování. V důsledku toho může být ocenění předmětem značné nejistoty.

c. Rizikové faktory související s válkou

Podnikání skupiny utrpělo kvůli válce velký šok a výsledek války s Ruskem je nepředvídatelný

Nelze zaručit žádné výsledky války s Ruskem, a jakmile válka skončí, bude pravděpodobně trvat roky, než se ukrajinská ekonomika a podnikání skupiny zotaví na předválečnou úroveň. Přestože aktivní bojové akce v oblasti Kyjeva ustaly, existuje riziko obnovení bojů v oblasti Kyjeva a s tím související možnost poškození nebo úplné zničení důležité infrastruktury, což by mohlo vést k přesunu osob do bezpečnějších oblastí Ukrajiny. Ekonomická, humanitární a sociální situace na Ukrajině ovlivňuje schopnost podnikání Skupiny generovat zisk.

Jakýkoliv majetek může být poškozen nebo zcela zničen kvůli pokračujícímu ostřelování ukrajinských měst ruskými silami

Přestože aktivní válka v oblasti Kyjeva skončila, existuje riziko, že jakýkoli majetek může být poškozen nebo zcela zničen v důsledku pokračujícího ostřelování ukrajinských měst ruskými silami nebo v důsledku nové invaze ruských nebo proruských sil do oblasti Kyjeva. Pokud dojde ke zničení jakéhokoli majetku, dceřiné společnosti nemusí dosáhnout dostatečného zisku, takže existuje riziko, že nebudou schopny vyplatit mateřské společnosti podíl na zisku.

Legislativní kroky podniknuté ukrajinskými orgány v reakci na válku

Riziko spočívá v tom, že ukrajinské orgány mohou zavést dodatečná válečná omezení na provoz, financování a investiční činnost dceřiných společností a/nebo na režim převodu zisku mimo Ukrajinu. Pokud Dceřiné společnosti nedosáhnou zisku nebo budou omezeny na převod zisku do zahraničí, nebudou moci vyplácet mateřské společnosti podíl na zisku ve formě dividend nebo splacení vnitroskupinového úvěru.

d. Poplatky za audit

Celková výše poplatků za auditorské služby FS činila 12,4 tis. USD včetně DPH., přičemž audit zkrácené mezitímní účetní závěrky společnosti za 1. pololetí 2022 nebyl proveden.

Podpis:



Natalia Zolotarova
(jednatel)

Příloha I: Zkrácená mezitímní účetní
závěrka za 1. pololetí roku 2022
(neauditovaná)

		ROZVAHA		název účetní jednotky NUPEH CZ S.r.O. Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4	
		ke dni	30.06.2022		
		IČ	07757662		
(v tis. USD)					
			Poznámka	30.06.2022	31.12.2021
AKTIVA					
Krátkodobá aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		5		1 985	359
Reálná hodnota derivátů		11		-	-
Pohledávky z úvěrů		6		955	965
Obchodní a jiné pohledávky		7		1 000	2 400
- ostatní pohledávky		7		1 000	2 400
Náklady příštích období		7		30	72
Krátkodobá aktiva celkem				3 970	3 796
Dlouhodobá aktiva					
Pohledávky z úvěrů		6		45 025	45 705
Dlouhodobá aktiva celkem				45 025	45 705
Aktiva celkem				48 995	49 501
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Krátkodobé závazky					
Vydané dluhopisy		9		670	591
Reálná hodnota derivátů		11		4 897	2 221
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky		10		17	2
Závazky z obchodních vztahů		10		17	2
Ostatní pasiva		10		32	56
Krátkodobé závazky celkem				5 616	2 870
Dlouhodobé závazky					
Vydané dluhopisy		9		42 756	46 399
Dlouhodobé závazky celkem				42 756	46 399
Závazky celkem					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál		8		9	9
Ostatní kapitálové fondy		8		4 460	4 460
Výsledek hospodaření		8		-3 846	-4 237
Nerozdělená ztráta minulých let		8		-4 237	-1 229
Výsledek hospodaření běžného období		8		391	-3 008
Vlastní kapitál celkem				623	232
Vlastní kapitál a závazky celkem				48 995	49 501

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1.1.2022 do 30.6.2022

07757662

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)

			I. pololetí do 30. června 2022	I. pololetí do 30. června 2021
	Poznámka			
Výnosové úroky	14		1 899	1 195
Nákladové úroky	14		-1 496	-1 040
Čisté úrokové výnosy/náklady			403	155
Zisk/(ztráta) z derivátových operací	14		-2 678	-945
Výnosové úroky - derivátové operace	14		1 327	-
Nákladové úroky - derivátové operace	14		-1 636	-
Kurzové zisky	14		3 736	176
Kurzové ztráty	14		-4	-
Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	14		-679	-17
Ostatní provozní náklady	13		-78	-75
Zisk (ztráta) před zdaněním			391	-706
Daň ze zisku splatná	12		-	-
Daň ze zisku odložená	12		-	-
Zisk (ztráta) za období			391	-706
Ostatní úplný výsledek hospodaření			-	-
Úplný hospodářský výsledek celkem za období			391	-706
Zisk připadající:				
Vlastníkům ovládající společnosti			391	-706
Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:				
Vlastníkům ovládající společnosti			391	-706

VÝKAZ o peněžních tocích

za období od 1.1.2022 do 30.6.2022

07757662

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)

	I. pololetí do 30. června 2022	I. pololetí do 30. června 2021
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	391	-706
Úpravy o nepeněžní operace:		
opravná položka	679	17
přecenění derivátu	2 677	945
úrokové náklady	1 496	1 040
úrokové výnosy	-1 899	-1 195
úrokový náklad z derivátových operací	309	-
nerealizované kurzové rozdíly	-3 733	-22
	-80	79
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
jiných závazků a časového rozlišení	-24	-
jiných pohledávek a časového rozlišení	42	-
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů	-	-1
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů	15	2
	-47	80
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	-47	80
Peněžní toky z financování		
Půjčky poskytnuté společníkovi	-	-800
Přijaté úroky z poskytnuté půjčky	1 909	1 150
Příjmy z emitovaných dluhopisů	-	16 404
Zaplacené úroky z vydaných dluhopisů	-1 327	-965
Obdržení dodatečný kapitál	1 400	1 400
Přijaté úroky z derivátových operací	1 327	-
Zaplacené úroky z derivátových operací	-1 636	-134
	1 673	17 055
Peněžní toky z financování celkem	1 673	17 055
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	1 626	17 135
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	359	116
Přírůstek (úbytek) během období	1 626	17 135
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	1 985	17 251

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za období od 1.1.2022 do 30.6.2022

07757662

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	Nerozdělené zisky/ztráty	Vlastní kapitál celkem
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. červnu 2021	9	2 060	-1 935	134

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené zisky/ztráty	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	9	4 460	-4 237	232
Zisk za období			391	391
Ostatní úplný výsledek hospodaření				0
Vklad mimo základní kapitál				0
Zůstatek k 30. červnu 2022	9	4 460	-3 846	623

1 Základní informace

(a) Existence a činnost

NUPEH CZ s. r. o. („Společnost“) je registrována podle právního řádu České republiky na základě zápisu do obchodního rejstříku dne 1. ledna 2019 pod číslem spisu C 307124, vedeného 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 společnost NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED se 100% podílem (dále jen „Společník“ nebo „Mateřská společnost“), právní subjekt existující podle právního řádu Kypru, registrační číslo: HE 358309, se sídlem na adrese 16 Iouniou 1943, 9 Area A, Flat/Office 202, 3022 Limassol, Kyperská republika.

Hlavní činností Společnosti je financování. Čistý výnos z emise dluhopisů se použil pro účely půjčky v rámci skupiny poskytnuté Společností jejímu jedinému společníkovi.

2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

(a) Prohlášení o dodržování předpisů

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 2021 a za rok končící 31. prosincem 2021. 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 2022 nemusí nutně vypovídat o výsledcích očekávaných za celý rok.

(b) Základ pro vyčíslení

Účetní závěrka byla připravena na základě historických cen, s výjimkou derivátů, které jsou vedeny v reálné hodnotě ke dni 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021.

(c) Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou Společnosti ke dni a za období šesti měsíců končící dnem 30. června 2022, ke dni 31. prosince 2021 a za období končící dnem 30. června 2021 je americký dolar („USD“).

Funkční měna mateřské společnosti je USD. Společnost na základě posouzení vedení Společnosti neprovádí žádné vlastní činnosti a působí jako speciální subjekt (SPV) s omezeným účelem. Činnosti Společnosti jsou uskutečňovány v rámci rozšíření činnosti mateřské společnosti, nikoli v rámci vlastní podnikatelské činnosti. Na základě výše uvedeného je funkční měna Společnosti USD a neliší se tak od funkční měny mateřské společnosti.

Vedení tedy určilo, že USD je funkční měnou Společnosti.

Tato účetní závěrka se předkládá v USD, číselné hodnoty jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíc, není-li uvedeno jinak.

(d) Uplatnění úsudků, odhadů a předpokladů

Příprava účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení činilo úsudky, odhady a předpoklady, které mají dopad na uplatňování účetních pravidel a na vykázané částky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Odhady a základní předpoklady jsou posuzovány průběžně. Změny účetních odhadů jsou účtovány v tom období, ve kterém jsou dané odhady měněny i v jakýchkoli případně dotčených budoucích obdobích.

Informace o kritických úsudcích při uplatňování účetních pravidel, které mají nejvýznamnější dopad na částky účtované v účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících poznámkách:

Poznámka 2 (c) – určení funkční měny.

Poznámka 15 (a) – určení opravné položky na očekávané úvěrové ztráty.

(e) Předpoklad nepřetržitého trvání podniku

Společnosti vznikl čistý zisk za období šesti měsíců končící 30. červnem 2022 ve výši 391 tisíc USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2021 čistá ztráta ve výši 706 tisíc USD). Hlavní příčinou zisku za aktuální období jsou kurzové zisky a výnosové úroky.

K 30. červnu 2022 má Společnost kladný vlastní kapitál ve výši 623 tisíc USD (31. prosince 2021: 232 tisíc USD).

Půjčka Společnosti Společníkovi (viz Poznámku 6) má být podle smluvních podmínek splacena přede dnem splatnosti dluhopisů. Společnost také koupila měnový swap u J&T BANKY, a.s. na překlenutí nesouladu měn mezi emitovanými dluhopisy a poskytnutou půjčkou v USD (viz Poznámka 11).

Mateřská společnost je investiční a holdingovou společností, což znamená, že pokud dceřiné společnosti nedosáhnou zisku, nebudou schopny vyplatit mateřské společnosti podíl na zisku ve formě dividend či splátky vnitroskupinového úvěru. Proto je mateřská společnost nepřímo dotčena rizikovými faktory, které se dotýkají podnikání dceřiných společností. Jelikož jedinou činností společnosti je financování mateřské společnosti, je dotčena stejnými riziky jako mateřská společnost a případný dopad na vymahatelnost úvěru by měl vliv i na splácení dluhopisů.

Kyjev a kyjevská oblast byly již od zahájení totální ruské invaze dne 24. února 2022 hlavním bojištěm, což vedlo k vážné destrukci a přerušení ekonomické aktivity, včetně uzavření nákupních a obchodních center a hromadné evakuace lidí z nebezpečných zón. Vzhledem ke skutečnosti, že všechna aktiva skupiny se nachází v kyjevské oblasti, je každá nemovitost vystavena podstatnému riziku poškození nebo úplného zničení. Z pěti aktiv NUPEH byl z 92 % zbořen jeden logistický komplex, West Gate Logistics (hlavní budova o výměře zhruba 89.500 m² vyhořela v důsledku ostřelování, kdežto menší budova o výměře zhruba 7.700 m² zůstala). Další nemovitost, obchodní centrum Piramida, byla mírně poškozena. Ostatní aktiva, konkrétně obchodní centra Eurasia a Prime a také East Gate Logistics, nebyla přímo ovlivněna vojenskými

aktivitami a byla ke dni vydání této zprávy v dobrém stavu.

Ukrajinské dceřiné společnosti také s nájemci a dodavateli pracují na zajištění mírnějšího dopadu války na provoz a na sjednání podmínek další spolupráce. Mateřská společnost podnikla nezbytné kroky k dodržení svých finančních závazků. Obdržela souhlas JT Banky, věřitele vlastního úvěru mateřské společnosti ve výši 40 mil. USD, s odložením platby dluhové služby za měsíc březen (platba úroku ve výši 510 tis. USD je odložena na září 2022 a platba jistiny ve výši 1.200 tis. USD je odložena až do dne splatnosti tj. do 31. prosince 2025) a dluhové služby za měsíc červen (platba úroku ve výši 570 tis. USD je odložena na září 2022 a platba jistiny ve výši 1.200 tis. USD je odložena až do dne splatnosti tj. do 31. prosince 2025). Cílem odložení dluhové služby bylo zajistit, aby mateřská společnost byla schopna uhradit splátky společnosti NUPEH CZ a následnou výplatu kupónových výnosů držitelům dluhopisů.

Ačkoli vlastníci nemovitostí skupiny budou nadále fungovat a generovat peněžní příjmy, Ukrajinská národní banka od data zavedení výjimečného stavu uložila dočasná omezení, včetně pozastavení činnosti ukrajinského devizového trhu, s výjimkou prodeje deviz ze strany zákazníků, přičemž zavedla moratorium na přeshraniční platby v cizích měnách, což v tuto chvíli ukrajinským dceřiným společnostem znemožňuje směřovat peněžní toky mateřské společnosti. Očekává se ovšem, že postupem času budou tato omezení zmírněna. Ke dni vydání této zprávy Národní banka mimo jiné dovoluje prodávat cizí měnu fyzickým osobám a bankám umožňuje obsluhovat jejich úvěry získané od nerezidentů, v září 2022 byly také zavedeny jisté úlevy v souvislosti s platbami úroků na úvěrech od nerezidentů. Podnikatelský sektor počítá se zrušením dalších omezení. Bez ohledu na výše uvedené má mateřská společnost ke dni vydání této zprávy dostatečný peněžní zůstatek k obsluze svého bankovního úvěru a úvěrových závazků vůči NUPEH CZ. Dále peněžní zůstatek společnosti aktuálně činí 2 mil. USD. Pokud vezmeme v úvahu rezervní účet dluhové služby ručitele (mateřské společnosti) ve výši 1,6 mil. USD, celkové disponibilní hotové prostředky budou činit 3,6 mil. USD, tedy o 0,3 mil. USD více než částka 3,3 mil. USD potřebná pro následující výplaty kupónových výnosů:

- Výplata kupónových výnosů dne 30. října 2022;
- Výplata kupónových výnosů dne 30. dubna 2023.

Pokud jde o zničenou budovu skladu West Gate Logistics, společnost vlastníka dala podnět k zahájení trestního řízení a škody zaregistrovala na zvláštních webových stránkách <https://damaged.in.ua/>, které byly spuštěny společně s Úřadem prezidenta a Ministerstvem hospodářství Ukrajiny za účelem shromáždění informací o poškození objektů během války, již proti Ukrajině rozpoutalo Rusko. Státní výzkumný ústav pozemních staveb vydal společnosti vlastníka zprávu, ohledem posouzení technického a provozního stavu budovy skladu West Gate Logistics, která obsahuje popis míry a povahy poškození stavby. Stav budovy byl posouzen jako havarijní a je doporučeno zahájit likvidační práce za účelem demolice budovy. Dále Společnost nařídila komplexní prošetření (stavební a technické, komoditní, prošetření stop po zbraních, raketách, výbušninách a jejich situačních okolnostech, atd.) skladu West Gate Logistics, které je prováděno odborníky z Kyjevského forenzního vědeckého institutu (pod záštitou Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny). Tyto informace můžou být v budoucnu použity jako důkaz u Ukrajinských a/nebo mezinárodních soudů či u jiných řízení za účelem náhrady ušlých škod. Ukrajinská vláda zatím nezavedla jasný právní mechanismus pro náhradu ztrát vzniklých podnikům, které se staly cílem ruských vojenských útoků. Úředníci nicméně na vytvoření takových mechanismů aktivně

pracují.

Vedení věří, že přijatá opatření a budoucí plány včetně různých scénářů podpoří udržitelnost podnikání Společnosti, což může zmírnit míru nejistoty na úrovni, kdy vedení může prohlásit, že Společnost bude existovat i nadále. Avšak budoucí podnikatelské prostředí se může od hodnocení vedení lišit. Obecně dále může prodloužení vojenských aktivit vést k narušení každodenních provozních činností mateřské společnosti nebo k významným škodám na majetku mateřské společnosti. Výše popsané podmínky a situace naznačují existenci významné nejistoty, která může významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti.

Tato účetní závěrka byla připravena na předpokladu, že Společnost bude existovat i nadále a neobsahuje žádné úpravy, které by byly nutné, pokud by Společnost nemohla pokračovat ve své další činnosti.

Dopad COVID-19

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření koronaviru COVID-19 za pandemii, když potvrdila jeho rychlé šíření po celém světě. Většina vlád po světě činila čím dál tím přísnější kroky k zastavení šíření viru, včetně: vyžadování izolace / karantény, dodržování rozestupů a kontrolou nebo uzavřením hranic a omezením pohybu v městech/oblastech nebo dokonce celých zemích. Tato opatření jsou na mnohých územích postupně uvolňována, avšak nejistoty z dalšího vývoje pandemie zůstávají.

Vzhledem ke specifikům činnosti Společnosti neměla pandemie COVID-19 podstatný vliv na obchodní činnosti Společnosti za období šesti měsíců končící 30. června 2022.

Podle posouzení vedení Společnosti ke dni sestavení účetní závěrky nemá výše uvedená situace žádný dopad na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

(f) Stanovení reálné hodnoty

Některá z účetních pravidel a sdělení Společnosti vyžadují stanovení reálné hodnoty.

Společnost při určování reálné hodnoty aktiva nebo pasiva uplatňuje v maximálním možném rozsahu pozorovatelné údaje na trhu. Reálné hodnoty jsou zařazovány do různých úrovní v hierarchii reálné hodnoty na základě vstupů použitých při oceňovacích technikách následovně:

- *Úroveň 1:* kotované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva;
- *Úroveň 2:* vstupy mimo kotované ceny zahrnuté v Úrovní 1, které jsou pozorovatelné pro dané aktivum nebo pasivum, buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. odvozené od cen);
- *Úroveň 3:* vstupy za aktivum nebo pasivum, které nevycházejí z pozorovatelných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy).

V případě, že by vstupy použité k určení reálné hodnoty aktiva nebo pasiva mohly být zařazeny na různých úrovních hierarchie reálné hodnoty, pak se určení reálné hodnoty zařazuje jako celek na stejné úrovni hierarchie reálné hodnoty jako vstup nejnižší úrovně, který je pro celé určení významný.

Společnost účtuje přesuny mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty na konci vykazovaného období, během kterého ke změně došlo. Během období šesti měsíců končícího dnem 30. června 2022 a 30. června 2021 a roku končícího 31. prosince 2021 nebyl účtován žádný přesun mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

3 Významné účetní metody

Účetní pravidla použitá v této zkrácené mezitímní účetní závěrce jsou stejná jako pravidla použitá v účetní závěrce Společnosti k 31. prosinci 2021 a za rok končící 31. prosincem 2021. Významné účetní metody uplatňované při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

(a) Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách jsou převáděny do funkční měny Společnosti podle směnných kurzů dle dnů uskutečnění těchto transakcí.

Peněžní aktiva a pasiva denominovaná v cizích měnách k datu rozvahy jsou zpětně převáděny do funkční měny podle směnných kurzů k takovému dni. Devizový zisk nebo devizová ztráta z peněžních položek je rozdílem mezi zůstatkovou hodnotou ve funkční měně na počátku období, upravenou o efektivní úrok a platby během daného období, a zůstatkovou hodnotou v cizí měně převedenou podle směnného kurzu na konci vykazovaného období.

Nepeněžní aktiva a pasiva, která jsou určována dle reálné hodnoty v cizí měně, jsou převáděna do funkční měny podle směnného kurzu ke dni, kdy byla reálná hodnota určena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou určovány na základě historických nákladů, jsou převáděny s využitím směnného kurzu ke dni transakce.

Devizové rozdíly vznikající při převodu jsou vykazovány v rámci zisku nebo ztráty.

Při přípravě této účetní závěrky uplatňovalo vedení při převádění transakcí a zůstatků Společnosti denominovaných v cizích měnách oficiální směnné kurzy České národní banky.

(b) Finanční nástroje

(i) Účtování, prvotní určení a odúčtování

Obchodní pohledávky jsou prvotně účtovány, když vzniknou.

Všechna ostatní finanční aktiva a finanční závazky jsou prvotně účtovány ke dni, kdy vznikly. Finanční aktivum (nejde-li o obchodní pohledávku bez významného prvku financování) nebo finanční závazek se prvotně určuje dle reálné hodnoty s připočtením, u položky nikoli na úrovni FVTPL, dle transakčních nákladů, které jsou přímo přičitatelné jejímu nabytí nebo emisi. Obchodní pohledávka bez významného prvku financování se prvotně určuje dle transakční ceny.

Společnost odúčtuje finanční aktivum, jakmile uplynou smluvní práva k peněžním tokům z daného finančního aktiva, nebo jakmile převede práva dostávat smluvní peněžní toky v transakci, ve které jsou v podstatě veškerá rizika a užítky vlastnictví daného finančního aktiva

převedená nebo ve které Společnost ani nepřevěde ani si nezachová v podstatě veškerá rizika a užitky vlastnictví a nezachová si kontrolu daného finančního aktiva.

Společnost odúčtuje finanční závazek, jakmile jsou její smluvní závazky splněny nebo zrušeny nebo zaniknou. Společnost rovněž odúčtuje finanční závazek, jakmile jeho podmínky jsou pozměněny a peněžní toky z upraveného závazku jsou podstatně odlišné, v kterémžto případě se účtuje nový finanční závazek na základě upravených podmínek podle reálné hodnoty.

Při odúčtování finančního závazku se rozdíl mezi umořenou účetní hodnotou a zaplaceným protiplněním (včetně jakýchkoli případných nepeněžních převedených aktiv nebo převzatých závazků) účtuje v rámci zisku nebo ztráty.

(ii) Zařazení a následné určení výše finančních aktiv

Při prvotním účtování se finanční aktivum zařazuje jako určené dle: zůstatkové hodnoty; reálné hodnoty prostřednictvím jiného úplného výsledku (FVOCI) – dluhové investice; FVOCI – kapitálové investice; nebo FVTPL.

Finanční aktiva se po svém prvotním účtování nezařazují opětovně, ledaže Společnost změní svůj obchodní model pro řízení finančních aktiv, v kterémžto případě se veškerá dotčená finanční aktiva zařazují znovu v první den prvního vykazovaného období po změně obchodního modelu.

Finanční aktivum se určuje dle zůstatkové hodnoty, jestliže splňuje obě z následujících podmínek a není označeno jako určované dle FVTPL za účelem vyloučení nebo výrazného snížení účetního nesouladu:

- je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků; a
- jeho smluvní podmínky způsobují vznik peněžních toků k určitým datům, které jsou výlučně platbami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhová investice se určuje podle FVOCI, splňuje-li obě následující podmínky a není stanovena podle FVTPL:

- je držena v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosahováno jak inkasováním smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv; a
- její smluvní podmínky způsobují k určitým datům vznik peněžních toků, které jsou výlučně platbami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním účtování kapitálové investice, která není držena k obchodování, může Společnost nezvratně zvolit následné změny reálné hodnoty investice uvádět v OCI. Tato volba se činí pro každou jednotlivou investici.

Veškerá finanční aktiva nezařazená jako určená ve výši zůstatkové hodnoty nebo FVOCI dle výše uvedeného jsou určována dle FVTPL. Tato aktiva jsou následně určována dle reálné hodnoty. Čisté zisky a ztráty, včetně jakýchkoli případných příjmů z úroků nebo dividend, se účtují v rámci zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva Společnosti tvoří obchodní a jiné pohledávky, peníze a peněžní ekvivalenty a poskytnuté půjčky a jsou zařazovány do kategorie finančních aktiv dle zůstatkové hodnoty. Tato

aktiva se následně určují dle zůstatkové hodnoty s použitím metody efektivní úrokové míry. Zůstatková hodnota se snižuje o ztráty ze snížení hodnoty. Úrokové příjmy, devizové zisky a ztráty a snížení hodnoty se účtují v rámci zisků nebo ztrát. Jakýkoli zisk nebo jakákoli ztráta při odúčtování se účtují v rámci zisků nebo ztrát.

Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty tvoří peněžní zůstatky, vklady na požádání k okamžitému výběru a vysoce likvidní investice se splatností tři měsíce nebo méně ode dne nabytí, které podléhaly bezvýznamnému riziku změn jejich reálné hodnoty.

Posouzení obchodního modelu

Společnost provádí posouzení cíle obchodního modelu, ve kterém se finanční aktivum drží na úrovni portfolia, protože toto nejlépe odráží způsob, jakým je podnik řízen, a informace jsou poskytovány vedení. Uvažované informace zahrnují:

- uvedená pravidla a cíle pro dané portfolio a fungování těchto pravidel v praxi. Patří k nim to, zda se strategie vedení zaměřuje na získávání smluvních úrokových příjmů, udržování určitého profilu úrokové míry, sladění trvání finančních aktiv s trváním jakýchkoli souvisejících závazků nebo očekávaných peněžních výdajů nebo realizace peněžních toků prodejem aktiv;
- to, jak se výkon portfolia vyhodnocuje a vykazuje vedení Společnosti;
- rizika, která mají dopad na plnění obchodního modelu (a na finanční aktiva držena v rámci tohoto obchodního modelu), i to, jak jsou tato rizika řízena;
- to, jak jsou manažeři podniku odměňováni – např. to, zda odměňování vychází z reálné hodnoty spravovaných aktiv nebo z inkasovaných smluvních peněžních toků; a
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody takových prodejů a její očekávání ohledně budoucí prodejní činnosti. Informace o prodejní činnosti však nejsou posuzovány izolovaně, nýbrž jako součást celkového posouzení toho, jak se dosahuje deklarovaného cíle Společnosti při řízení finančních aktiv a jak jsou realizovány peněžní toky.

Finanční aktiva, která jsou držena pro účely obchodování nebo řízena a jejichž výsledky jsou vyhodnocovány na bázi reálné hodnoty, jsou určována dle FVTPL, jelikož nejsou držena za účelem inkasování smluvních peněžních toků, ani nejsou držena za účelem jak inkasování smluvních peněžních toků tak i za účelem prodeje finančních aktiv.

Posuzování toho, zda smluvní peněžní toky jsou výlučně platbami jistiny a úroků

Pro účely tohoto posouzení se „jistina“ vymezuje jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním účtování. „Úroky“ se vymezují jako protiplnění za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny během konkrétního období i za další základní rizika a náklady půjčení (např. riziko likvidity a administrativní náklady), jakož i ziskovou marži.

Při posuzování toho, zda smluvní peněžní toky jsou výlučně platbami jistiny a úroků, Společnost zohledňuje smluvní podmínky daného nástroje. To zahrnuje posuzování toho, zda finanční aktivum obsahuje smluvní podmínku, která by mohla pozměnit načasování nebo výši smluvních

peněžních toků tak, že by tato podmínka splněna nebyla. Při provádění tohoto posouzení Společnost zohledňuje:

- podmíněné události, které by změnily výši nebo načasování peněžních toků;
- prvky pákového efektu;
- podmínky předčasného splácení a prodloužení lhůt;
- podmínky, které omezují nárok Společnosti na peněžní toky ze specifikovaných aktiv – např. ujednání o nemožnosti regresu u aktiv; a
- prvky, které upravují zohlednění časové hodnoty peněz – např. pravidelné resetování úrokových sazeb.

(iii) Klasifikace a následné určování finančních závazků

Finanční závazky jsou klasifikovány jako určované dle zůstatkové hodnoty nebo FVTPL. Finanční závazek se klasifikuje jako dle FVTPL, jestliže splňuje definici držení pro účely obchodování nebo je takto označený při prvotním účtování.

Jiné finanční závazky jsou následně určovány dle zůstatkové hodnoty s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokové výdaje a devizové zisky a ztráty jsou účtovány v rámci zisku nebo ztráty. Jakékoli zisky nebo ztráty při odúčtování jsou rovněž účtovány v rámci zisků nebo ztrát.

Společnost veškeré své finanční závazky určuje podle zůstatkové hodnoty, s výjimkou derivátů, které jsou určovány podle FVTPL.

(iv) Započtení

Finanční aktiva a pasiva se započítávají a čistá částka se vykazuje ve výkazech o finanční situaci tehdy, a to pouze tehdy, jestliže Společnost má aktuálně právně vymahatelné právo provést započtení a má v úmyslu buď provést netto vyrovnání, nebo dané aktivum realizovat a zároveň vyrovnat pasivum. Společnost má právně vymahatelné právo provést započtení, jestliže toto právo není podmíněné budoucí událostí a je vymahatelné jak při běžné obchodní činnosti, tak i v případě prodlení, insolvence nebo konkursu Společnosti i veškerých protistran.

(v) Derivátové finanční nástroje

Společnost drží derivátové finanční nástroje k zajištění svých expozic z hlediska měnového rizika.

Deriváty jsou prvotně určovány dle reálné hodnoty. Po prvotním účtování jsou deriváty určovány dle reálné hodnoty a její změny jsou obecně účtovány v rámci zisku nebo ztráty.

(c) Snížení hodnoty

Společnost používá model „očekávané úvěrové ztráty“ (ECL). Tento model snížení hodnoty se vztahuje na finanční aktiva určovaná dle zůstatkové hodnoty, smluvní aktiva a dluhové investice dle FVOCI.

Finanční aktiva při zůstatkové hodnotě tvoří obchodní a jiné pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a krátkodobé vklady a půjčky.

Rezervy na ztráty se určují podle kteréhokoli z následujících základů:

- 12-měsíční očekávaná úvěrová ztráta: jde o očekávanou úvěrovou ztrátu vyplývající z možných událostí prodlení během 12 měsíců po rozvahovém dni; a
- očekávaná úvěrová ztráta za dobu životnosti: jde o očekávanou úvěrovou ztrátu vyplývající z veškerých možných událostí prodlení za dobu očekávané životnosti finančního nástroje.

Společnost zvolila určování rezerv na ztráty u obchodních a jiných pohledávek ve výši očekávané úvěrové ztráty za dobu životnosti.

Snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů se určuje na bázi očekávané ztráty za 12 měsíců a odráží krátké splatnosti expozic.

Společnost má systém hodnocení úvěrového rizika a posuzuje solventnost dlužníků na základě pravidelně získávaných informací. Společnost má za to, že od prvotního účtování došlo k výraznému zvýšení úvěrového rizika, jestliže:

- interní rating se od prvotního účtování zhoršil o dva nebo více stupňů;
- pohledávka nebo její část je více než 30 dnů po splatnosti;
- expozice byla označena jako expozice nedobytná;

vedením Společnosti bylo provedeno individuální posouzení, a ta na základě dostupných informací určila, že daná pohledávka vykazuje známky zvýšeného úvěrového rizika.

Společnost předpokládá, že úvěrové riziko u finančního aktiva se významně zvýšilo, je-li více než 30 dnů po splatnosti.

Společnost má za to, že finanční aktivum je v prodlení, když:

- je nepravděpodobné, že by dlužník Společnosti v plném rozsahu splatil své úvěrové závazky, aniž by Společnost uplatnila postih formou kroků, jako je například realizace zajištění (je-li nějaké drženo); nebo
- dané finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti.

Maximální doba zvažovaná při odhadování očekávané úvěrové ztráty je maximální smluvní období, po které je Společnost vystavena úvěrovému riziku.

Určování výše očekávané úvěrové ztráty

Očekávané úvěrové ztráty jsou pravděpodobnostmi váženým odhadem úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se určují jako současné hodnoty veškerých schodků hotovosti (tj. rozdílu mezi peněžními toky splatných ve prospěch daného subjektu v souladu se smlouvou a peněžními toky, které Společnost očekává, že obdrží).

Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány dle efektivní úrokové míry daného finančního aktiva.

Znehodnocená finanční aktiva

Ke každému rozvahovému dni posuzuje Společnost, zda finanční aktiva účtovaná dle zůstatkové

hodnoty jsou znehodnocená. Finanční aktivum je „znehodnocené“, jestliže nastala jedna nebo více událostí, které mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky daného finančního aktiva.

K důkazům o tom, že finanční aktivum je znehodnocené, patří následující pozorovatelné skutečnosti:

- významné finanční potíže dlužníka nebo emitenta;
- porušení smlouvy jako například neplnění nebo prodlení;
- restrukturalizace dluhu nebo záloha ze strany Společnosti za podmínek, které by Společnost jinak nebrala v úvahu;
- začíná být pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkursu nebo do jiné finanční reorganizace; nebo
- zánik aktivního trhu pro cenný papír z důvodu finančních potíží.

Při posuzování toho, zda peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou znehodnocené, bere Společnost v úvahu následující faktory:

- významné finanční potíže banky;
- porušení smlouvy jako například neplnění nebo smluvní platba, která je více než pár dnů po splatnosti;
- začíná být pravděpodobné, že banka vstoupí do konkursu nebo do jiné finanční reorganizace.

Vykázání snížení hodnoty

Rezervy na ztráty u finančních aktiv určených dle zůstatkové hodnoty se odečítají od hrubé účetní hodnoty daných aktiv.

Ztráty ze snížení hodnoty u finančních aktiv se vykazují v rámci „Ztrát ze snížení hodnoty u finančních nástrojů“.

(d) Finanční náklady a finanční příjmy

Finanční náklady tvoří úrokové výdaje u půjček a úvěrů, odvíjení diskontu u finančních závazků a devizové ztráty.

Finanční příjmy tvoří úrokové příjmy z investovaných prostředků a devizové zisky.

Úrokové výdaje a úrokové příjmy se účtují v rámci zisku nebo ztráty s uplatněním metody efektivní úrokové míry. Devizové zisky a ztráty se vykazují v čistém vyjádření buď jako finanční příjmy nebo finanční náklady.

„Efektivní úroková míra“ je ta míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí hotovostní platby nebo tržby za celou dobu odhadované životnosti finančního nástroje na:

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

Při určování úrokových příjmů a výdajů se efektivní úroková míra uplatňuje na hrubou účetní hodnotu daného aktiva (není-li dané aktivum znehodnocené) nebo na zůstatkovou hodnotu daného pasiva. U finančních aktiv, která byla znehodnocena po prvotním účtování, se úrokový příjem určuje uplatněním efektivní úrokové míry na zůstatkovou hodnotu daného finančního aktiva. V případě, že dané aktivum již není znehodnocené, pak určení úrokových příjmů přechází zpět na hrubé vyjádření.

(e) Vlastní kapitál

Základní kapitál

Základní kapitál představuje kapitál splacený společníkem.

Jiné kapitálové účty

Jiné kapitálové účty představují vklad společníka mimo základní kapitál.

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk zahrnuje kumulované zisky a ztráty vzniklé Společnosti.

(f) Daňové náklady pro účely daně z příjmů

Daňové náklady pro účely daně z příjmů zahrnují splatné a odložené daně. Splatné daně a odložené daně jsou účtovány jako zisk nebo ztráta s výjimkou v tom rozsahu, v jakém souvisí s podnikovou kombinací, nebo položek účtovaných přímo jako vlastní kapitál nebo v jiném úplném výsledku.

Splatná daň je očekávaná daňová povinnost nebo pohledávka ze zdanitelných příjmů nebo ztrát za daný rok, s uplatněním daňových sazeb platných k rozvahovému dni, a případné úpravy splatné daně ve vztahu k předchozím rokům.

Odložené daně jsou účtovány ve vztahu k přechodným rozdílům mezi účetními hodnotami aktiv a pasiv pro účely finančního výkaznictví a částkami uplatňovanými pro účely zdanění. Odložené daně nejsou účtovány za:

- přechodné rozdíly při prvotním účtování aktiv nebo pasiv v transakci, která není podnikovou kombinací a která se nedotýká účetnictví ani zdanitelného zisku nebo ztráty;
- přechodné rozdíly související s investicemi do dceřiných subjektů a společně ovládaných subjektů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že se v dohledné budoucnosti neobráťí; a
- zdanitelné přechodné rozdíly vznikající při prvotním účtování goodwillu.

Určení odložených daní odráží daňové důsledky, které by se řídily způsobem, jakým Společnost očekává, že na konci vykazovaného období získá zpět nebo vypořádá účetní hodnotu svých aktiv a pasiv.

Odložená daň se určuje podle daňových sazeb, jejichž uplatnění se očekává na přechodné rozdíly při jejich obratu, na základě právních předpisů platných k rozvahovému dni.

Při určování výše splatných a odložených daní zohledňuje Společnost dopad nejistých daňových pozic i toho, zda budou případně splatné další daně, sankce a úroky z prodlení.

Odložené daňové pohledávky a dluhy jsou započítány, jestliže existuje právně vymahatelné právo započíst splatné daňové pohledávky a dluhy, a tyto souvisejí s daněmi z příjmů uloženými tímž daňovým orgánem témuž zdaňovanému subjektu, nebo různým daňovým subjektům, avšak tyto mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a aktiva v čistém vyjádření nebo jejich daňová aktiva a pasiva budou realizována zároveň.

Odložená daňová pohledávka se účtuje v rámci nevyužité daňové ztráty, daňových úlev a odečitatelných přechodných rozdílů, a to v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že budou k dispozici budoucí zdanitelné zisky, proti kterým bude možné je uplatnit. Odložené daňové pohledávky jsou posuzovány ke každému rozvahovému dni a jsou snižovány v takovém rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že by související daňová výhoda byla realizována.

4 **Nové standardy a výklady, které nebyly dosud přijaty**

Pro období šesti měsíců počínající dnem 1. ledna 2022 je v účinnosti několik nových standardů a umožňuje se i dřívější uplatňování; Společnost však při přípravě této účetní závěrky nové nebo upravené standardy nepřevzala k dřívějšímu okamžiku.

Neočekává se, že by následující upravené standardy a výklad měly významný vliv na účetní závěrku Společnosti:

- *Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy (změny IAS 37);*
- *Pozemky, budovy a zařízení: příjmy před zamýšleným použitím (změny IAS 16);*
- *Odkaz na koncepční rámec (změny IFRS 3);*
- *Změny IAS 1 - Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé;*
- *IFRS 17 Pojistné smlouvy a změny IFRS 17 Pojistné smlouvy;*
- *Změny IAS 8 Účetní zásady, změny účetních odhadů a chyby: vymezení účetních odhadů (vydáno dne 12. února 2021);*
- *Změny IAS 1 Předkládání účetní závěrky a praxe IFRS - prohlášení 2: sdělování účetních zásad (vydáno dne 12. února 2021);*
- *Změny IFRS 10 a IFRS 28 – Prodej nebo Vklad aktiva mezi investorem a jeho společníkem nebo joint venture;*
- *Změny IFRS 4 – Aplikace IFRS 9 Finanční instrumenty spolu s IFRS 4 Pojistné smlouvy (zahrnující Změny IFRS 4 – Prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 vydané v červnu 2020);*
- *IFRS 1 Prvotní vykazování dle IFRS – Dceřiná společnost při prvotní aplikaci IFRS, (AIP cyklus 2018-2020);*
- *IFRS 9 Finanční instrumenty – Poplatky v testu „10 procent“ – Test pro vyřazení finančních závazků, (AIP cyklus 2018-2020);*
- *IAS 41 Zemědělství – Zdanění při ocenění reálnou hodnotou, (AIP cyklus 2018-2020);*
- *Ilustrativní příklady k IFRS 16 Nájemné – Nájemní pobídky, (AIP cyklus 2018-2020);*
- *Změny IFRS 16 – Slevy na nájemném v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021.*

- Změny IAS 12 – Odložená daň týkající se aktiv a závazků vzniklé z jedné transakce

5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty byly ke dni 30. června 2022 následující:

	30. června 2022	31. prosince 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Hotovost na bankovních účtech	1 985	359
	1 985	359

Společnost drží prostředky u finančních ústavů v České republice, na které se vztahuje regulační dohled. Jakékoli snížení hodnoty finančních prostředků bylo uvažováno na základě očekávaných ztrát za dvanáct měsíců a Společnost došla na základě dokončené analýzy k závěru, že úroveň očekávaných úvěrových ztrát je nevýznamná.

6 Pohledávky z úvěrů

	30. června 2022	31. prosince 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Půjčka společníkovi	47 655	47 665
Opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty	(1 675)	(995)
	45 980	46 670
Z toho: dlouhodobé	45 025	45 705
Z toho: krátkodobé	955	965

Kategorie poskytnutých půjček je plně zastoupena půjčkou udělenou Společníkovi, společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, jejichž splatnost je v souladu se splatností jistiny dluhopisů (viz Poznámka 9). Podle smluvních podmínek je dlužník povinen splatit částku odpovídající závazku věřitele z emitovaných dluhopisů přede dnem splatnosti dluhopisů. Krátkodobé finanční nástroje představují narostlý úrok z poskytnutých půjček, které jsou splatné do 30. června 2023.

Nominální úroková míra je fixní. S půjčkou nebyly spojeny žádné poplatky, úroky se splácí průběžně, takže efektivní úroková míra se blíží nominální úrokové míře.

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
Půjčka společníkovi	46 700	955	16. října 2025	8,2%	8,2%
	46 700	955		8,2%	8,2%

Informace o vykazovaném snížení hodnoty

Následující tabulka uvádí výši opravných položek na ztráty ze snížení hodnoty u půjčky společníkovi:

<i>(v tisících USD)</i>	1. ledna 2022	Zvýšení	30. června 2022
Půjčka společníkovi	995	680	1 675
	995	680	1 675

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

Půjčka je zařazena do Stupně 1. Během účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi stupněmi.

Metoda určení výše snížení hodnoty, spolu s parametry PD a LGD, je podrobněji popsána v Poznámce 15 – Postupy řízení rizika a sdělování informací.

30. června 2022

31. prosince 2021

	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota
<i>(v tisících USD)</i>				
Půjčka společníkovi	45 980	45 980	46 670	46 670
	45 980	45 980	46 670	46 670

Veškeré úročené finanční nástroje při zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (pro další podrobnosti o určení viz poznámku 2 (f) – Stanovení reálné hodnoty).

Reálná hodnota vychází z oceňovací metody diskontovaných peněžních toků. Oceňovací model zohledňuje současnou hodnotu očekávané platby, diskontovanou použitím rizikově vážené diskontní sazby ke dni 30. června 2022 a ke dni 31. prosince 2021.

7 Obchodní a jiné pohledávky

	30. června 2022	31. prosince 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Jiné pohledávky – související se vkladem mimo základní kapitál	1 000	2 400
Náklady příštích období	30	72
	1 030	2 472
Z toho: krátkodobé	1 030	2 472
Z toho: dlouhodobé	-	-

Ke dni 30. června 2022 Společnost nevykazuje žádné obchodní pohledávky po splatnosti ani jiná aktiva po splatnosti.

Úvěrová rizika a ztráty ze snížení hodnoty ve vztahu k obchodním i jiným pohledávkám jsou řešeny v Poznámce 15 – Řízení rizika a postupy sdělování informací.

Pohledávka související se vkladem mimo základní kapitál ve výši 1 400 tisíc USD byla splacena dne 25. dubna 2022. Ke dni podpisu této zprávy nebyla splacena pohledávka související se vkladem mimo základní kapitál ve výši 1 000 tisíc USD.

Náklady příštích období souvisejí s poplatky hrazeny administrátorovi emise vydaných dluhopisů.

8 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 9 tisíc USD. Ke dni 30. června 2022 jakož i ke dni 31. prosince 2021 představuje jeden obchodní podíl, který vlastní Společník (mateřská společnost).

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

V období šesti měsíců končícím 30. červnem 2022 nebyl uskutečněn žádný vklad mimo základní kapitál ze strany společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (v období šesti měsíců končícím 30. červnem 2021 byl uskutečněn vklad ve výši 550 tisíc USD).

Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2022 vykazuje společnost kumulovaný zisk ve výši 391 tisíc USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2021 kumulovanou ztrátu: 706 tisíc USD). Komentáře vedení společnosti byly popsány v Poznámce 2e.

9 Vydané dluhopisy

	30. června 2022	31. prosince 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Emitované dluhopisy v zůstatkové hodnotě	43 426	46 990
	43 426	46 990
Z toho: krátkodobé	670	591
Z toho: dlouhodobé	42 756	46 399

Krátkodobé finanční nástroje představují úrok narostlý u emitovaných dluhopisů, který je splatný do jednoho roku od rozvahového dne. Dlouhodobé nástroje představují splatnou jistinu.

Podrobné informace ve vztahu k emitovaným dluhopisům ke dni 30. června 2022 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
Emitované dluhopisy	28 457	560	30. října 2025	5,9%	6,76%
Emitované dluhopisy	8 171	63	30. října 2025	5,9%	7,00%
Emitované dluhopisy	6 128	47	30. října 2025	5,9%	7,00%
	42 756	670		5,9%	-

Dluhopisy byly emitovány na Burze cenných papírů Praha (Česká republika) dne 30. října 2020 při celkové nominální hodnotě ve výši 700 milionů Kč (30 048 tisíc USD), splatné v roce 2025. Jsou kotované na veřejném trhu.

Dodatečná emise dluhopisů proběhla dne 30. června 2021 při celkové nominální hodnotě ve výši 350 milionů Kč (16 325 tisíc USD), splatné v roce 2025. Dluhopisy jsou kotované na veřejném trhu.

Úrok je splatný dvakrát ročně: 30. dubna a 30. října každý rok. Celková nominální výše upsaných dluhopisů ke dni 30. června 2022 činila 1 050 milionů Kč.

Společnost NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (Společník) zaručila Dluhopisy Emitenta v podobě finanční záruky podle českého práva. Společnost může Dluhopisy kdykoli splatit za jakoukoli cenu na trhu či jinak. Nedojde-li k předčasné splatnosti (kteroužto možnost Společnost v současné době nezvažuje), Společnost splatí jistinu Dluhopisu jednorázovou částkou dne 30. října 2025.

Transakční náklady pro emisi ve výši 700 milionů Kč ve výši 22 097 tisíc Kč (946 tisíc USD) byly spojeny s emisí Dluhopisů. Tyto náklady jsou účtovány ve výkazu zisku a ztráty během doby životnosti Dluhopisů na základě efektivní úrokové míry. Kuponová sazba činí 5,9 %. Efektivní úroková míra činí 6,76 %.

Transakční náklady pro emisi ve výši 200 milionů Kč ve výši 6 331 tisíc Kč (288 tisíc USD) byly spojeny s emisí Dluhopisů. Tyto náklady jsou účtovány ve výkazu zisku a ztráty během doby životnosti Dluhopisů na základě efektivní úrokové míry. Kuponová sazba činí 5,9 %. Efektivní úroková míra činí 7,00 %.

Transakční náklady pro emisi ve výši 150 milionů Kč ve výši 4 748 tisíc Kč (216 tisíc USD) byly spojeny s emisí Dluhopisů. Tyto náklady jsou účtovány ve výkazu zisku a ztráty během doby životnosti Dluhopisů na základě efektivní úrokové míry. Kuponová sazba činí 5,9 %. Efektivní úroková míra činí 7,00 %.

	30. června 2022		31. prosince 2021	
	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty
<i>(v tisících USD)</i>				
Dluhopisy	32 618	43 426	46 404	46 990
	32 618	43 426	46 404	46 990

Veškeré úročené finanční nástroje při zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty (pro více podrobností o určení viz poznámku 2 (f) – Stanovení reálné hodnoty). Reálná hodnota pro Úroveň 1 byla vypočtena na základě kotované ceny dluhopisů ke dni 30. června 2022 resp. 31. prosince 2021.

10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

	30. června 2022	31. prosince 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Obchodní závazky	17	2
Ostatní závazky	32	56
	49	58
Z toho: krátkodobé	49	58

Ke dni 30. června 2022 a 31. prosince 2021 nejsou obchodní a jiné závazky zajištěné.

Podle Vedení společnosti, ke dni 30. června 2022 a 31. prosince 2021 nejsou žádné závazky po splatnosti.

Riziko likvidity, kterému je Společnost v souvislosti s obchodními a jinými pohledávkami vystavena, je popsáno v Poznámce 15 – Řízení rizika a postupy sdělování informací.

Ostatní závazky ke dni 30. června 2022 a 31. prosince 2021 zahrnují především částku na audit účetní závěrky a na externí účetní služby.

11 Pohledávky a závazky z derivátových operací

	30. června 2022	31. prosince 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Reálná hodnota swapů	(4 897)	(2 221)
	(4 897)	(2 221)

Ke dni 30. června 2022 má společnost tři křížové měnové swapy u J&T BANKA, a.s. k překlenutí nesouladu měn mezi emitovanými dluhopisy a poskytnutou půjčkou v USD.

Společnost zřídila swap dne 30. října 2020 ve výši 700 000 tisíc Kč při korunové úrokové sazbě ve výši 5,9 % oproti částce 30 461 tisíc USD při dolarové úrokové sazbě ve výši 7,25%. Splatnost swapu je 29. října 2025.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako závazek ve výši 2 206 tisíc USD ke dni 30. června 2022, ke dni 31. prosince 2021 jako závazek ve výši 436 tisíc USD.

Společnost zřídila swap dne 23. června 2021 ve výši 200 000 tisíc Kč při korunové úrokové sazbě ve výši 5,9 % oproti částce 9 421 tisíc USD při dolarové úrokové sazbě ve výši 6,45%. Splatnost swapu je 29. října 2025.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako závazek ve výši 1 538 tisíc USD ke dni 30. června 2022, ke dni 31. prosince 2021 jako závazek ve výši 765 tisíc USD.

Společnost zřídila swap dne 23. června 2021 ve výši 150 000 tisíc Kč při korunové úrokové sazbě ve výši 5,9 % oproti částce 7 065 tisíc USD při dolarové úrokové sazbě ve výši 6,45%. Splatnost swapu je 29. října 2025.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako závazek ve výši 1 153 tisíc USD ke dni 30. června 2022, ke dni 31. prosince 2021 jako závazek ve výši 1 020 tisíc USD.

Společnost nevykazuje deriváty jako zajišťovací nástroj; veškeré pohyby reálné hodnoty jsou ve výsledovce Společnosti účtovány jako zisk nebo ztráta.

12 Daň z příjmů

Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2022 a 30. červnem 2021 Společnost nevykázala žádné daňové povinnosti. Vyměřená daňová ztráta, kterou Společnost vykázala od svého založení, převyšuje zisk vykázaný k 30. červnu 2022 (efektivní daň v období šesti měsíců končící 30. červnem 2022: 0%, v roce 2021: 0%). Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2022 a 30. červnem 2021 Společnost nevykázala odloženou daň.

13 Ostatní provozní náklady a osobní náklady

Provozní výdaje představují náklady spojené s přípravou emise dluhopisů, jakož i další služby a správu, s výjimkou transakčních nákladů spojených s emisí (viz Poznámka 9 – Vydané dluhopisy) a účetních výdajů a výdajů na audit.

Osobní náklady představují odměnu auditní komise. Auditní komise má dva členy, těmto členům je vyplácena odměna dle platné smlouvy dvakrát ročně, v lednu a červenci zpětně.

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2022	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Právní služby	5	16
Účetnictví, audit, administrativa	72	59
Osobní náklady auditní komise	1	-
	78	75

14 Finanční výnosy a finanční náklady

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2022	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové příjmy z půjčky	1 899	1 195
Úrokové příjmy z derivátu	1 327	-
Devizové zisky	3 736	176
Finanční příjmy celkem	6 962	1 371

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2022	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2021
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové výdaje z dluhopisu	1 496	1 040
Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	679	17
Ztráta z přecenění derivátu	2 678	945
Úrokové výdaje z derivátu	1 636	-
Devizová ztráta	4	-
Finanční výdaje celkem	6 493	2 002
Čisté finanční výdaje/příjmy vykazované ve Výsledovce	469	(631)

Úrokové příjmy jsou získávány z poskytnuté půjčky a úrokové výdaje vznikají v důsledku emitovaných dluhopisů.

Opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty je tvořena na ztráty ze snížení hodnoty u půjčky společníkovi viz. Poznámka 6.

Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty do úrokových výdajů (viz Poznámku 9). K překlenutí měnového rozdílu z držení dluhopisu drží Společnost tři křížové měnové swapy, jejichž reálná hodnota byla k datu 30. června 2022 účtována jako ztráta z derivátů (k 30. červnu 2021 byla reálná hodnota účtována jako ztráta z derivátů). Viz Poznámka 11.

Úrokové příjmy a výdaje z derivátu obsahují úroky ze swapových operací, které Společnost uzavřela za účelem minimalizace úrokového a měnového rizika, které plyne z pozice emitovaných dluhopisů v Kč a poskytnuté půjčky v USD. Viz Poznámka 11.

Devizové zisky zahrnují hlavně devizové zisky z přecenění emitovaného dluhopisu v Kč na USD.

Devizová ztráta vykázaná k datu 30. června 2022 zahrnuje mimo jiné devizovou ztrátu z přecenění zůstatku na bankovních účtech vedených v Kč a EUR na USD.

Vedení nese celkovou odpovědnost za zřízení a dohled nad systémem řízení rizika Společnosti. Společníci dohlížejí na to, jak vedení monitoruje dodržování pravidel a postupů řízení rizika a posuzuje dostatečnost systému řízení rizika ve vztahu k rizikům.

Pravidla Společnosti v oblasti řízení rizika jsou nastavená tak, aby se identifikovala a analyzovala rizika, kterým je Společnost vystavena, stanovily vhodné limity a kontroly rizik a monitorovala rizika i dodržování limitů. Pravidla a systémy řízení rizik jsou pravidelně posuzovány, aby odrážely změny v tržních podmínkách a činnostech Společnosti.

(a) **Úvěrové riziko**

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty na straně Společnosti v případě, že zákazník nebo protistrana finančního nástroje nesplní své smluvní povinnosti, a vzniká zásadně z pohledávek za zákazníky.

Vystavení úvěrovému riziku

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

Půjčka společníkovi

Společnost poskytla Společníkovi půjčku ve výši 46 700 tisíc USD s využitím prostředků z upsaných dluhopisů.

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

Společnost připisuje aktivům stupeň rizika na základě údajů, které vycházejí z předpokladu možného rizika ztráty (vyplývající z účetních závěrek dlužníka, výpočtů vedení atd.) nebo případného rizika pozdního placení, na které se uplatňuje posouzení kvalifikovaného úvěrového rizika.

Míra úvěrového rizika se určuje pomocí kvalitativních i kvantitativních faktorů, které jsou ukazatelem potenciálního rizika úpadku a jsou v souladu s externí definicí ratingových agentur. Pravděpodobnost úpadku se pak přiděluje na základě historických údajů shromažďovaných těmito agenturami.

Stanovení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování

Společnost na konci každého vykazovaného období určuje, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování daného aktiva významně nezvýšilo.

Společnost za tímto účelem porovnává riziko prodlení u finančního nástroje k rozvahovému dni s rizikem prodlení ke dni prvotního zaúčtování, a dále posuzuje dostatečnost podpůrných

informací (dostupné bez nadměrných nákladů a nadměrného úsilí), které naznačují významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování.

Společnost přiřazuje aktivům hodnocení rizika s využitím informací, které vycházejí z možného rizika ztráty (určeného například podle účetních výkazů subjektu, výpočtů vedení atd.) nebo možného rizika pozdní platby, které tvoří základ pro kvalifikované posouzení úvěrového rizika.

Hodnocení úvěrového rizika se určuje použitím kvalitativních i kvantitativních faktorů, které naznačují možné riziko insolvence, a které jsou v souladu s definicemi externích ratingových agentur. Pravděpodobnost insolvence se určuje podle historických údajů shromažďovaných těmito agenturami.

Došlo-li k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování, pak se expozice zahrnuje do Etapy 2 a očekávaná úvěrová ztráta za dobu životnosti se odhadne. Nedošlo-li k žádnému významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního účtování, pak expozice zůstává na Etapě 1 (12-měsíční očekávaná úvěrová ztráta). Je-li expozice v prodlení, pak se jí přiřazuje Stupeň 3.

Společnost použila následující model k výpočtu rezervy očekávaných úvěrových ztrát (ECL) ke dni 30. června 2022:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost poklesu (PD)	LGD	Hrubá účetní hodnota	Vypočítaná ztráta (ECL)
Caa	7,81%	45%	47 655	1 675

Ke dni 31. prosince 2021:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost poklesu (PD)	LGD	Hrubá účetní hodnota	Vypočítaná ztráta (ECL)
B3	4,64%	45%	47 665	995

Ekvivalent externího ratingu se odvozuje od ratingů srovnatelných společností v oborech, ve kterých působí dlužník.

Ekvivalent externího ratingu rizikovosti byl oproti údajům k 31. prosinci 2021 upraven na rating rizikovější kategorie o jeden stupeň, z kategorie B3 do kategorie Caa.

Vykazované zhoršení bylo prezentováno v rámci finančních výdajů.

Společnost rovněž posuzuje citlivost na změny úvěrového rizika dlužníka. Změní-li se její úvěruschopnost, pravděpodobnost ztráty se změní též.

Zvýší-li se pravděpodobnost defaultu o 10 %, pak by se očekávaná úvěrová ztráta zvýšila o 168 tisíc USD. Pokud by se pravděpodobnost defaultu snížila o 10 %, očekávaná úvěrová ztráta by se snížila o 168 tisíc USD.

Společnost také vnímá rozdíly mezi ekonomickými podmínkami během období, za které jsou shromažďovány historické údaje, současnými podmínkami a očekávanými ekonomickými podmínkami po očekávanou dobu trvání půjčky.

Společníky společnosti NUPEH k 30. červnu 2022 a k 31. prosinci 2021 byly společnost Dragon Capital Investments Limited (Kyperská republika) 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. s podílem 39,64 % a společnost West Street EMS Partners (společník spřízněný se společností Sky Mundi S.À.R.L.) s podílem 2,55 %.

V souladu s dohodou společníků společnosti New Ukraine PE Holding Limited jsou klíčová strategická rozhodnutí činěna společníky, kteří společně drží více než 90 % podílů na vydaném podílovém kapitálu Společnosti.

Hlavní činností Společnosti je investování do sektoru nemovitostí na Ukrajině.

Ke dni 30. června 2022 byly investice Mateřské společnosti tvořeny následujícími projekty:

- Projekt Pyramida: nákupní středisko s hrubou pronajímatelnou plochou 15 887 metrů čtverečních (respektive 19 238, jakmile bude dokončena rekonstrukce);
- Projekt East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 027 metrů čtverečních;
- Projekt West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 7 316 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 15 ha;
- Property Management Solutions One („PMS One“): obchodní středisko třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27 855 metrů čtverečních;
- Property Management Solutions Two („PMS Two“): obchodní středisko třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8 761 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 0,15 ha.

Ke dni 31. prosince 2021 tvořily investice Mateřské společnosti následující projekty:

- Projekt Pyramida: nákupní středisko s hrubou pronajímatelnou plochou 15 948 metrů

čtverečních;

- Projekt East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 028 metrů čtverečních;
- Projekt West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 96 223 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 15 ha;
- Property Management Solutions One („PMS One“): obchodní středisko třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27 855 metrů čtverečních;
- Property Management Solutions Two („PMS Two“): obchodní středisko třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8 761 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 0,15 ha.

Investice Mateřské společnosti se nacházejí zejména na Ukrajině. Jsou tedy vystaveny ekonomickým a finančním trhům Ukrajiny, která vykazuje znaky vznikajícího trhu. Politická a ekonomická situace na Ukrajině byla v posledních letech vystavena výrazné turbulenci. Právní, daňový a regulační rámec se dále vyvíjí, ale podléhá různým výkladům a častým změnám, což spolu s dalšími právními a fiskálními překážkami přispívá k problémům, kterým čelí subjekty působící na Ukrajině. Dále nebyl dosud urovnán ozbrojený konflikt, který na jaře roku 2014 vznikl v určitých částech oblastí Luganské a Doněcké, a část oblastí Doněcké a Luganské zůstává pod kontrolou samozvaných republik, a ukrajinské úřady nejsou v současné době schopné na tomto území plně prosazovat ukrajinské právo. Různé události v březnu 2014 vedly k přistoupení Krymské republiky do Ruské federace, což nebylo uznáno Ukrajinou ani mnoha dalšími zeměmi. Působení v této zemi s sebou tedy přináší rizika, která na jiných trzích typicky neexistují. Pandemie koronaviru COVID-19 nejistotu v obchodním prostředí dále zvýšila.

Dne 24. února 2022 ruské ozbrojené síly napadly Ukrajinu, zahájily válku a zpočátku zabraly rozsáhlé oblasti na severu a jihu. Ukrajinská vláda zavedla 30denní stanné právo v den ruské invaze a následně jej prodloužila do 25. května 2022. Protiofenzíva ukrajinské armády na přelomu března a dubna obnovila ukrajinskou kontrolu nad celým Kyjevem, Žytomyrem, Oblasti Černihiv a Sumy na severu. V době sestavení účetní závěrky jsou boje omezené na části východních a jižních regionů, konkrétně na Charkov, Luhansk, Doněck, Záporoží, Cherson a Mykolajiv. Zbývajících 18 provincií bylo plně pod kontrolou ústřední vlády. Ačkoli relativně malá část ukrajinského území byla v době sestavení této účetní závěrky přímo zasažena boji, pokračující pozemní nepřátelské akce, doplněné masivními ruskými nálety na infrastrukturu a civilní cíle po celé zemi, způsobily a pravděpodobně i nadále budou způsobovat značné ekonomické škody. Celkový rozsah a důsledky těchto škod a jejich dopad na ukrajinskou hospodářskou činnost v budoucnu je v současné době velmi obtížné posoudit.

Posouzení úvěrových rizik souvisejících s půjčkou Mateřské společnosti odráží hodnocení dopadu ukrajinského podnikatelského prostředí na činnosti a finanční pozici Mateřské společnosti, které provedlo vedení společnosti.

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 30. června 2022 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	1 985	1 985
Obchodní a jiné pohledávky	1 000	-	1 000
Poskytnuté půjčky	45 980	-	45 980
Přechodné účty aktiv	30		30
Celkem	47 010	1 985	48 995

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 31. prosince 2021 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	359	359
Obchodní a jiné pohledávky	2 400	-	2 400
Poskytnuté půjčky	46 670	-	46 670
Přechodné účty aktiv	72		72
Celkem	49 142	359	49 501

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 30. června 2022 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	1 985	1 985
Obchodní a jiné pohledávky	1 000	-	1 000
Poskytnuté úvěry	45 980	-	45 980
Přechodné účty aktiv		30	30
Celkem	46 980	2 015	48 995

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 31. prosince 2021 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	359	359
Obchodní a jiné pohledávky	2 400	-	2 400
Poskytnuté úvěry	46 670	-	46 670
Přechodné účty aktiv		72	72
Celkem	49 070	431	49 501

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Společnost narazí na potíže při plnění povinností spojených se svými finančními závazky vyrovnanými dodáním peněžních prostředků nebo jiného finančního aktiva. Přístup Společnosti k řízení likvidity se zaměřuje na zajištění v maximálním možném rozsahu toho, že bude vždy mít dostatečnou likviditu na to, aby mohla plnit své závazky dle splatnosti, a to jak za běžných tak i za mimořádných podmínek, aniž by jí vznikly nepřijatelné ztráty a aniž by riskovala poškození pověsti Společnosti.

Níže uvedená tabulka obsahuje analýzu finančních aktiv a pasiv Společnosti v rozložení dle splatnosti, konkrétně dle doby zbývající od rozvahového dne do dne smluvní splatnosti. U případů, kde existuje možnost předčasného splacení, volí Společnost nejbezpečnější metodu posuzování.

Nejbližší možný termín splacení je tudíž uveden u pasiv a nejpozdější možný termín splacení je uvedený u aktiv.

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních pasiv byly ke dni 30. června 2022 následující:

(v tisících USD)

	Účetní hodnota	Smluvní nediskontované peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok – 5 let	Delší / nespecifikované
Aktiva						
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 985	1 985	1 985	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	1 000	1 000	-	1 000	-	-
Poskytnuté půjčky	45 980	62 221	-	775	61 446	-
Přechodné účty aktiv	30	30	-	30	-	-
Celkem	48 995	65 236	1 985	1 805	61 446	-

Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(49)	(49)	(49)	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	(4 897)	(4 897)	-	-	(4 897)	-
Emitované dluhopisy	(43 426)	(58 398)	-	(3 272)	(55 126)	-
Celkem	(48 372)	(63 344)	(49)	(3 272)	(60 023)	-
Čistý peněžní tok	623	1 892	1 936	(1 467)	1 423	-

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních pasiv byly ke dni 31. prosince 2021 následující:

(v tisících USD)

	Účetní hodnota	Smluvní nediskontované peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok – 5 let	Delší / nespecifikované
Aktiva						
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	359	359	359	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	2 400	2 400	-	2 400	-	-
Poskytnuté půjčky	46 670	62 951	-	3 997	58 954	-
Přechodné účty aktiv	72	72	-	72	-	-
Celkem	49 501	65 782	359	6 469	58 954	-
Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(58)	(58)	(58)	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	(2 221)	(2 221)	-	-	(2 221)	-
Emitované dluhopisy	(46 990)	(60 034)	-	(3 272)	(56 762)	-
Celkem	(49 269)	(62 313)	(58)	(3 272)	(58 983)	-
Čistý peněžní tok	232	3 469	301	3 197	(29)	-

(c) Měnové riziko

Transakce související s emitovanými dluhopisy byly Společností podchyceny uzavřením křížových měnových swapů u banky.

Další údaje týkající se křížového měnového swapu č. 1 jsou v níže uvedené tabulce.

Účastník A	J&T BANK, a.s. („J&TB“)
Účastník B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	USD/Kč křížový měnový swap
Účel	Zajištění měnového a úrokového rizika souvisejícího s novou emisí dluhopisů v Kč
Trh	OTC
Strana	NUPEH si půjčuje USD a platí USD fixní kupon @7,25% pa 30E/360 s/a, a půjčuje Kč a dostává v Kč fixní kupon @5,90% pa 30E/360 s/a J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	5 let
Směnný kurz	22,980 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	700 000 000 Kč
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	700 000 000 Kč
Strana	NUPEH kupuje USD vs Kč, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	30. října 2020
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	700 000 000 Kč
Strana	NUPEH prodává USD vs Kč, J&TB opačně
Hodnota ke dni	Konec posledního úrokového období
Platby úroků	
Úrokové období	Pololetně
Sazby: CZK (NUPEH dostává)	Kč fix 5,90% pa 30/360

Sazby: USD (NUPEH platí)	USD fix 7,25% pa 30/360
Počet dnů	30E/360

Další údaje týkající se křížového měnového swapu č. 2 jsou v níže uvedené tabulce.

Účastník A	J&T BANK, a.s. („J&TB“)
Účastník B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	USD/Kč křížový měnový swap
Účel	Zajištění měnového a úrokového rizika souvisejícího s novou emisí dluhopisů v Kč
Trh	OTC
Strana	NUPEH si půjčuje USD a platí USD fixní kupon @6,45% pa 30E/360 s/a, a půjčuje Kč a dostává v Kč fixní kupon @5,90% pa 30E/360 s/a J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	4,39 let
Směnný kurz	21.230 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	200 000 000 Kč
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	200 000 000 Kč
Strana	NUPEH kupuje USD vs Kč, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	30. června 2021
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	200 000 000 Kč
Strana	NUPEH prodává USD vs Kč, J&TB opačně
Hodnota ke dni	Konec posledního úrokového období
Platby úroků	
Úrokové období	Pololetně
Sazby: CZK (NUPEH dostává)	Kč fix 5,90% pa 30/360
Sazby: USD (NUPEH platí)	USD fix 6,45% pa 30/360
Počet dnů	30E/360

Další údaje týkající se křížového měnového swapu č. 3 jsou v níže uvedené tabulce.

Účastník A	J&T BANK, a.s. („J&TB“)
Účastník B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	USD/Kč křížový měnový swap
Účel	Zajištění měnového a úrokového rizika souvisejícího s novou emisí dluhopisů v Kč
Trh	OTC
Strana	NUPEH si půjčuje USD a platí USD fixní kupon @6,45% pa 30E/360 s/a, a půjčuje Kč a dostává v Kč fixní kupon @5,90% pa 30E/360 s/a J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	4,39 let
Směnný kurz	21.230 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	150 000 000 Kč
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	150 000 000 Kč
Strana	NUPEH kupuje USD vs Kč, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	30. června 2021
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	150 000 000 Kč
Strana	NUPEH prodává USD vs Kč, J&TB opačně
Hodnota ke dni	Konec posledního úrokového období
Platby úroků	
Úrokové období	Pololetně
Sazby: CZK (NUPEH dostává)	Kč fix 5,90% pa 30/360
Sazby: USD (NUPEH platí)	USD fix 6,45% pa 30/360
Počet dnů	30E/360

Společnost rovněž realizuje v Kč výdaje typu společných režijních nákladů, které však nejsou příliš významné.

Zůstatky peněžních aktiv a pasiv dle měny byly následující

	30. června 2022		31. prosince 2021	
	Denominované v Kč	Denominované v USD	Denominované v Kč	Denominované v USD
<i>(v tisících USD)</i>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23	1 962	1	358
Obchodní a jiné pohledávky	30	1 000	72	2 400
Poskytnutá půjčka	-	45 980	-	46 670
Celkem Aktiva	53	48 942	73	49 428
Emitované dluhopisy	43 426	-	46 990	-
Obchodní a jiné závazky	49	-	58	-
Celkem Pasiva	43 475	-	47 048	-

(d) Riziko úrokových sazeb

Společnost je vystavena vlivům kolísání převládajících úrokových sazeb na trhu na její finanční pozici a peněžní toky. Úrokové marže se mohou v důsledku takových změn zvyšovat, avšak v případě neočekávaných pohybů se mohou také snižovat nebo vyvolávat ztráty. Společnost nemá finanční aktiva a pasiva s proměnlivou úrokovou sazbou.

Finanční informace o úročených a neúročených aktivech a pasivech a datech jejich smluvní splatnosti nebo přecenění jsou následující:

(v tisících USD)

Ke dni 30. června 2022	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 985	-	-	-	1 985
Obchodní a jiné pohledávky	1 000	-	-	-	1 000

Poskytnuté půjčky	955	45 025	-	-	45 980
Celkem	3 940	45 025	-	-	48 965

Pasiva

Obchodní a jiné závazky	17	-	-	-	17
Emitované dluhopisy	670	42 756	-	-	43 426
Celkem	687	42 756	-	-	43 443
Čistý peněžní tok	3 253	2 269	-	-	5 522

(v tisících USD)

Ke dni 31. prosince 2021	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	359	-	-	-	359
Obchodní a jiné pohledávky	2 400	-	-	-	2 400
Poskytnuté půjčky	965	45 705	-	-	46 670
Celkem	3 724	45 705	-	-	49 429
Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	2	-	-	-	2
Emitované dluhopisy	591	46 399	-	-	46 990
Celkem	593	46 399	-	-	46 992
Čistý peněžní tok	3 131	(694)	-	-	2 437

(e) Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztráty v důsledku podvodu, neoprávněné činnosti, chyb, opominutí, neefektivity nebo systémového selhání. Tento typ rizika vzniká při veškerých činnostech a hrozí jím veškeré obchodní subjekty. Provozní riziko zahrnuje i riziko právní.

Primární odpovědnost za uplatňování kontrolních mechanismů pro řízení provozních rizik spočívá u vedení Společnosti. Obvykle uplatňované zásady pokrývají následující oblasti:

- Požadavky na vypořádání a sledování transakcí,

- Identifikace provozních rizik v rámci kontrolního systému,
- Získáním přehledu o provozních rizicích Společnost vytváří předpoklady pro určování a řízení postupů a opatření, které povedou ke snížení provozních rizik a k přijetí rozhodnutí o:
- Rozpoznání jednotlivých stávajících rizik,
- Zahájení procesů, které povedou ke snížení možných dopadů; nebo
- Zúžení prostoru pro rizikové činnosti nebo jejich úplné vyloučení.

Společnost zřídila auditní výbor.

Společnost v současné době dodržuje a splňuje veškeré požadavky týkající se správy a řízení společnosti, které jsou stanovené v obecně závazných právních předpisech České republiky, zejména v Zákoně o obchodních korporacích.

16 Spřízněné strany a jejich vliv na účetní závěrku

(a) Ovládací strana

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

(b) Transakce se spřízněnými stranami

Ke dni 30. června 2022 a ke dni 31. prosince 2021 vykazuje Společnost následující nevypořádané zůstatky se spřízněnou stranou.

(v tisících USD)

Dlužník		30. června 2022	31. prosince 2021
Poskytnutá půjčka	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	45 980	46 670
Jiné pohledávky – související se vkladem mimo základní kapitál	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	1 000	2 400
Jiné pohledávky	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	-	-
Celkem		46 980	49 070
Z toho: krátkodobé		1 955	3 365
Z toho: dlouhodobé		45 025	45 705

Veškeré Úrokové příjmy z půjčky byly obdrženy od NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, v období šesti měsíců končící dnem 30. června 2022: 1 899 tis. USD (30. června 2021: 1 195 tis. USD).

(c) **Odměňování klíčového vedení**

Společnost nemá žádné klíčové zaměstnance. V období šesti měsíců končící dnem 30. června 2022 a v roce 2021 nebyly vyplaceny žádné odměny ani jiné benefity vůči členům orgánů Společnosti (kromě odměny auditní komise – viz Poznámka 13).

17 **Podmíněná aktiva a podmíněná pasiva**

Společnost nemá žádné právní spory, které by měly za následek vznik podmíněných pasiv nebo podmíněných aktiv. Nejsou vykazovány žádné jiné okolnosti, které by splňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

18 **Důležité události po dni účetní závěrky**

Společnost vyhodnotila následné události ode dne rozvahy až do dne, kdy byla účetní závěrka sestavena.

Po rozvahovém dni 30. června 2022 až do data vydání této účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 29.9.2022	Podpis statutárního orgánu: Natalia Zolotarova 
-----------------------------	--