

**POLOLETNÍ ZPRÁVA
A MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA VE
ZKRÁCENÉM ROZSAHU
ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2023
NEOVĚŘENÁ AUDITOREM**

NUPEH CZ s.r.o.

Identifikační číslo 077 57 662

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

1. Legislativní základna

Společnost NUPEH CZ s.r.o. předkládá pololetní zprávu za období končící 30. června 2023 zpracovanou v souladu s požadavky zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a § 119 odst. 2 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

a. Informace o společnosti

Informace o emitentovi

Obchodní firma: NUPEH CZ s.r.o. (dále „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

Země: Česká republika

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

LEI: 3157002FXYZ444Q6BD33

DIČ: 077 57 662

Datum vzniku: 1. ledna 2019

Právní forma: Limited společnost s ručením omezeným

Internetová adresa: www.nupeh-cz.com

E-mail: info@nupeh-cz.com

Telefon: +420 221 710 383

Informace o dluhopisech

Název dluhopisů: NUPEH CZ 5,90/25

Klíčové údaje: vydané jako zaknihované cenné papíry se splatností v roce 2025 s pevnou úrokovou sazbou 5,9 % p.a.

ISIN: CZ0003524795

Počet kusů: 105.000

Nominální hodnota: Dluhopisy byly původně vydány v celkové jmenovité hodnotě emise 1.050.000.000 Kč a jmenovité hodnotě každého dluhopisu 10.000 Kč s tím, že dne 30. dubna 2023 došlo ze strany Emitenta k částečnému splacení Dluhopisů, v důsledku čehož se jmenovitá hodnota každého Dluhopisu snížila z 10.000 Kč na 7.900 Kč a celková jmenovitá hodnota emise z 1.050.000.000 Kč na 829.500.000 Kč.

Datum emise Dluhopisů: 30. října 2020

Datum přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.: 30. října 2020

b. Finanční výkonnost

Šest měsíců končících 30. června 2023

Finanční výsledky Společnosti za období šesti měsíců končící 30. června 2023 jsou uvedeny níže v Příloze I. Celková aktiva Společnosti ke konci sledovaného období činí 39.292 tis. USD (1. pololetí 2022: 48.995 tis. USD), celková pasiva mají hodnotu 36.663 tis. USD (1. pololetí 2022: 48.372 tis. USD), čistý zisk za pololetí končící 30. června 2023 se rovná 1.513 tis. USD (1. pololetí 2022: vykázaná čistá ztráta 391 tis. USD).

Od počátku ruské invaze na Ukrajinu byly všechny transakce s majetkem společnost NUPEH negativně ovlivněny válečnými operacemi, přičemž dva objekty byly fyzicky poškozeny. West Gate Logistic byl silně ostřelován, přičemž více než 90 % nemovitosti bylo zcela zničeno. Objekt Piramida byl lehce poškozen. Přestože aktivní válečné operace v Kyjevské oblasti ustaly, riziko poškození nemovitostí nadále trvá v důsledku pokračujících úderů střelami s plochou dráhou letu na ukrajinská města ruskými silami.

Budoucí výkonnost

Co se týče očekávání finančních výsledků Společnosti za rok končící 31. prosince 2023, nepředpokládají se žádné významné změny, neboť činnost Společnosti je omezena na splácení dluhopisů. Očekává se, že splácení bude probíhat podle harmonogramu na základě splácení stávající půjčky ve Skupině mezi Společností a mateřskou společností.

Výhled vývoje hospodaření Mateřské společnosti na úrovni aktiv pro následující rok 2023 je uvedený níže.

Piramida

V krátkodobém horizontu bude aktivita na trhu i v budoucnu omezená kvůli zhoršující se makroekonomické situaci, poklesu úrovně příjmů spotřebitelů, hrozby ruských raketových útoků a opětovného vyhrocení vojenské situace v regionu. Piramida se stále vzpamatovává z počátečního šoku způsobeného nevyprovokovanou vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu: návštěvnost se nadále každý měsíc stabilně zvyšuje, nicméně stále zaostává za předválečnými hodnotami. Přibližně 99 % nájemců (podle pronajaté plochy) v současné době funguje. Očekáváme, že tento trend bude pokračovat, náš výhled je mírně pozitivní.

Eurasia a Prime

Trh kancelářských nemovitostí, který rovněž trpí válkou a zpomalováním ekonomiky, byl ve 2. čtvrtletí 2022 podpořen celkovým zlepšením vojenské situace v Kyjevě a jeho okolí. Po osvobození Kyjevské oblasti na začátku dubna a ohlášeném návratu velvyslanectví řady zemí do hlavního města došlo k určitému oživení obchodní aktivity na trhu. Někteří nájemci obnovili činnost v Kyjevě, jiní s ohledem na dynamiku bezpečnostní situace opatrně zvažovali, zda znovu otevřít kanceláře později v tomto roce. Využití dieselových generátorů při výpadcích elektřiny umožnilo nárůst průměrného denního počtu návštěvníků. Toto zvýšení počtu denních návštěv spolu s rostoucím počtem poptávek od potenciálních nájemců a poklesem slev jsou hlavními příčinami mírně pozitivního výhledu na rok 2023. Jak Eurasia, tak Prime se nadále vzpamatovávají z počátečního šoku: návštěvnost se nadále zvyšuje, nicméně i přes vysoké tempo růstu je průměrná denní návštěvnost ve srovnání s předválečnými čísly stále zanedbatelná. Očekáváme, že v nadcházejících měsících bude trend pomalého oživení pokračovat.

West Gate Logistic a East Gate Logistic

Oživení trhu skladových prostor bude záviset především na délce trvání válečného konfliktu a následné hospodářské situaci v zemi. Vzhledem k ekonomickým prognózám se neočekává, že by sazby nájemného v krátkodobém horizontu kolísaly a pravděpodobně zůstanou stabilní s rostoucí denominací v UAH. Trh skladových prostor vykazoval solidní poptávku nájemců bez ohledu na válečné podmínky. V důsledku masivního útoku ruského agresora na skladové uzly v březnu 2022 bylo podle CBRE Ukraine zničeno cca 21 % celkových skladových prostor v Kyjevské oblasti. Po osvobození Kyjevské oblasti ve 2. čtvrtletí 2022

se bezpečnostní situace výrazně zlepšila a Kyjev postupně obnovil pozici hlavního logistického uzlu na Ukrajině. Někteří nájemci, kteří se zaměřují na diferenciaci rizik, však zvažují částečné nebo úplné přesunutí svých skladových center do západních oblastí Ukrajiny. Zničení části kyjevských skladových prostor v důsledku války v 1. čtvrtletí 2022 spolu se silnou poptávkou ze strany nájemců způsobilo, že ve střednědobém a dlouhodobém horizontu bude existovat nedostatek kvalitních skladových prostor. Kombinace těchto faktorů zajišťuje mírně příznivé tržní podmínky pro výkonnost West Gate Logistic a East Gate Logistic v následujících měsících.

Důsledky války

Vzhledem k tomu, že ruská invaze na Ukrajinu pokračuje již druhým rokem, provádí ukrajinská armáda od června řadu postupně se rozvíjejících protiofenzivních operací, přičemž zpočátku dosáhla malých úspěchů na jižní a východní frontě. Boje na zemi jsou v současné době v útlumu. Ukrajinské vojenské velení se namísto upřednostňování okamžitých územních zisků nadále soustředí na zachování vlastních sil, přičemž využívá přesnějšího dělostřelectva a raketových prostředků dodávaných ze Západu k soustavnému snižování ruských vojenských kapacit a logistiky tím, že se zaměřuje na ruskou pozemní techniku na frontových liniích a muniční sklady a dopravní uzly v týlu. Pozoruhodné je, že ukrajinský generální štáb oznámil, že v posledních třech měsících (květen-červenec 2023) bylo zasaženo téměř 2.000 ruských dělostřeleckých systémů, což představuje téměř 40 % z celkového počtu zničených systémů od začátku války v únoru 2022. Vzhledem k tomu, že ruské síly udržují obrannou pozici a utrpěly velké personální i materiální ztráty, očekává se, že hlavní fáze ukrajinské ofenzivy je stále před námi. V každém případě je pravděpodobné, že současná vysoká intenzita bojů bude pokračovat přinejmenším do října, než narazí na přírodní překážky v podobě sezónně vyšších srážek, které by omezily manévry v terénu.

Na konci července 2023 ruské síly nadále kontrolovaly odhadem 109.000 km², tedy 18 % Ukrajiny, což je zhruba stejná rozloha jako na začátku roku, ale méně než 25 % na vrcholu invaze na konci března 2022. Ruskem okupované území zahrnuje především části Luhanské a Doněcké oblasti na východě a Záporožskou a Chersonskou oblast a Krym na jihu. Přibližně 40 % území, které je v současné době pod ruskou kontrolou, bylo zabráno během první fáze ruské vojenské agrese v letech 2014-2015 (Krym a části obou východních regionů).

Ruská invaze na Ukrajinu snížila domácí ekonomickou aktivitu a v roce 2022 stlačila reálný HDP meziročně o 29,1 %. Hlavními faktory propadu byly částečná okupace ukrajinského území ruskými silami, logistické potíže způsobené ruskou námořní blokadou, rozsáhlé škody na dlouhodobém majetku, přerušení dodávek a masivní exodus uprchlíků. Vývoz zemědělských produktů přes tři ukrajinské černomořské přístavy byl obnoven v srpnu 2022 díky černomořské obilné iniciativě podporované OSN, což přispělo k počátečnímu hospodářskému oživení ve 3. čtvrtletí roku 2022. Ruské útoky na domácí energetickou infrastrukturu počínaje říjnem 2022 však způsobily rozsáhlé výpadky proudu a opět utlumily hospodářskou aktivitu.

Hospodářská aktivita nabrala počátkem roku 2023 postupně vzestupný trend, protože došlo ke stabilizaci dodávek energie v celé zemi díky rychlým opravám poškozených energetických zařízení, příznivému počasí a obnovení dovozu energie. Zlepšila se také situace s ocelí a železnou rudou. Domácí inflace a devalvační očekávání ustoupily, což vyvolalo oživení spotřeby domácností. Reálný HDP vzrostl v 1. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně o 2,4 % po 4,7% poklesu ve 4. čtvrtletí 2022, přičemž tempo meziročního poklesu se snížilo na -10,5 % z -31,4 % meziročně ve 4. čtvrtletí 2022 především díky efektu srovnávací základny. Dostupné ukazatele naznačují, že ekonomická aktivita zůstala ve 2. čtvrtletí 2023 na vzestupu, ačkoli v květnu až červnu se objevily známky ochabování, které odrážely horší podmínky pro obchodníky s ocelí a železnou rudou, zesílení ruských raketových útoků na Ukrajině a nepříznivý dopad zničení přehrady Kachovka. Index PMI NBU dosáhl v dubnu 2023 hodnoty 51,5, což je nejvyšší válečná úroveň, a v květnu a červnu se pohyboval kolem neutrální úrovně 50.

Masivní finanční podpora od mezinárodních finančních institucí a dalších zahraničních partnerů Ukrajiny byla pro vládu záchranným lanem, které jí pomohlo financovat mnohem větší rozpočtový deficit a podpořit pozici na světovém trhu. Ukrajina obdržela v roce 2022 rozpočtovou podporu ve výši 32 miliard USD, z toho 14 miliard USD, tj. 44 % celkové částky, ve formě grantů a zbytek ve formě půjček za vysoce zvýhodněných podmínek. Zahraniční partneři a mezinárodní finanční instituce zřejmě poskytnou v letošním roce rozpočtovou podporu ve výši 43 miliard USD, přičemž 26 % této částky tvoří granty. MMF se významně podílel na získání potřebné částky finanční pomoci a zajištění jejího pravidelného vyplácení.

Vzhledem k tomu, že ukrajinská vláda zůstala plně funkční a úspěšně provedla ekonomiku bezprecedentními výzvami, schválil MMF 31. března čtyřletý program Extended Fund Facility (EFF) pro Ukrajinu ve výši 15,6 mld. dolarů. MMF změnil svou politiku, aby byl schopen poskytnout financování v extrémně nejistém prostředí. Program EFF je součástí čtyřletého balíčku finanční podpory, který by v základním scénáři činil 115 miliard USD a v případě nepříznivého scénáře 140 miliard USD.

Oficiální směnný kurz hřivny vůči americkému dolaru je od prvního dne ruské invaze pevně stanoven a je podporován přísnými kontrolami transakcí na straně kapitálového a běžného účtu, včetně zákazu repatriace dividend a omezení splátek jistiny a úroků ze zahraničního dluhu. Po devalvaci oficiálního kurzu o 20 % v červenci 2022 na 36,6 UAH:USD v reakci na rostoucí měnové tlaky NBU od té doby úspěšně udržuje fixaci díky zesílenému přílivu zahraniční pomoci a dalším opatřením, jejichž cílem je omezit poptávku po F/X, včetně zvýšení klíčové sazby o 15 p.b. na 25 % a doladění kapitálových kontrol. V reakci na tato opatření a díky sezonním vlivům v 1. pololetí 23 téměř zmizel rozdíl mezi oficiálním kurzem a kurzem na hotovostním trhu a došlo ke zmírnění odlivu kapitálu. Tyto faktory umožnily NBU snížit čistě prodeje F/X na cca 2,0 mld. dolarů v květnu až červnu z průměrných 3,0 mld. dolarů v zimních měsících. Příliv zahraniční pomoci do rozpočtu činil v 1. pololetí 23 v průměru 3,9 mld. dolarů měsíčně, což je o něco více než 3,7 mld. dolarů ve 2. pololetí 2022 a mnohem více než 2,4 mld. dolarů v prvních čtyřech měsících války. Celkově Ukrajina v 1. pololetí roku 2023 obdržela zahraniční rozpočtovou podporu ve výši 23,7 mld. dolarů, zatímco intervence NBU v rámci F/X prodeje činily 12,3 mld. dolarů. Devizové rezervy centrální banky tak v 1. pololetí roku 2023 vzrostly o 37 % a ke konci června dosáhly nového historického maxima 39 mld. dolarů. Od konce července NBU snížila klíčovou sazbu na 22 % a s určitými omezeními povolila obsluhu všech nových zahraničních úvěrů a splácení jistiny úvěrů delších než tři roky.

V druhém čtvrtletí roku 2023 se trh komerčních nemovitostí dále přizpůsobil válečným podmínkám, když na rozdíl od předchozích dvou čtvrtletí nezaznamenal žádné výpadky elektřiny, ale čelil zesíleným ruským raketovým útokům, zejména v květnu a červnu. Většina nájemců a pronajímatelů se soustředila na zajištění bezpečnosti a nepřerušeno provozu, zatímco zlepšující se základní ukazatele v odvětví se projeví v klesajícím počtu slev na nájemném poskytovaných nájemcům.

V návaznosti na trend z předchozího čtvrtletí jsme mohli vidět u maloobchodního sektoru i ve 2. čtvrtletí 2023 silné základní ukazatele, a to navzdory zesíleným raketovým útokům. Spotřebitelská inflace nadále zpomalovala a v červnu klesla na 12,8 % z březnových 21,3 %. NBU revidovala svou prognózu inflace na konci roku na 10,6 % ze 14,8 %. Přestože spotřebitelé nadále čelí náročným podmínkám, zpomalení spotřebitelské inflace pomohlo stabilizovat očekávání spotřebitelů a zabránit poklesu poptávky. Ve 2. čtvrtletí 2023 byla návštěvnost kyjevských nákupních center cca 10-25 % pod předválečnou úroveň, čímž se zotavila z masivního poklesu o 70-80 % v březnu 2022. Na západní Ukrajině se nákupní centra vrátila na předválečnou úroveň poté, co v březnu 2022 zaznamenala mírnější pokles o 30-40 %. Zatímco většina mezinárodních maloobchodníků v předchozích čtvrtletích znovu otevřela své stávající prodejny, polský prodejce rychlé módy LPP ve 2. čtvrtletí oznámil plány na expanzi s 10 novými prodejny v bezpečnějších regionech země. Zároveň zůstaly zavřené prodejny H&M, Inditex a IKEA. V důsledku zlepšující se návštěvnosti a maloobchodního obratu bylo v průběhu 2. čtvrtletí méně nájemců, kterým byly poskytnuty slevy ze základního nájemného. V Kyjevě využívalo individuální slevy z předválečného základního nájemného ve výši 15-30 % přibližně 15-25 % nájemců.

Trh s kancelářskými prostory byl i ve 2. čtvrtletí 2023 citlivý na válečné podmínky. Návštěvnost obchodních center zůstala stabilní a ve srovnání s 1. čtvrtletím nedošlo k výraznému zlepšení. Index podnikatelských očekávání PMI Národní banky se v červnu pohyboval mírně nad neutrální úrovní 50 bodů, a to na 50,8 bodu oproti březnovým 49,5 bodu. Poptávka nájemců po kancelářských prostorách zůstala utlumená, protože v popředí zájmu zůstalo snižování nákladů a optimalizace. Současně byla pro většinu nájemců kancelářských prostor, kteří se chtěli přestěhovat, hlavním problémem bezpečnost. Většina zájemců po kancelářských prostorách hledala dostupnost protiatomových krytů nebo podzemních parkovišť, blízkost metra, odlehlost od objektů kritické infrastruktury a dostupnost generátorů elektrické energie, které by zajistily nepřerušeno provoz během možných výpadků elektřiny v nadcházející zimě. Průměrná míra neobsazenosti na trhu činila ve 2. čtvrtletí 2023 26,4 %, což odráží stagnující aktivitu na nájemní trhu, kdy se většina klientů zaměřuje hlavně na relokaci nebo optimalizaci prostor. Velký objem volných prostor dostupných pro nájemce silně zatížil sazby nájemného. Pronajímatelé nadále poskytovali slevy na nájemném, odklady plateb a úplné odpuštění nájemného, aby si udrželi obsazenost.

Trh se skladovými prostorami i nadále vykazoval nejvyšší odolnost v době války. Poptávka po skladových prostorách zůstala ve 2. čtvrtletí 2023 silná a většinou se nezměnila. Roční objem pronajatých skladových prostor činil ke konci června 30.000 m², přičemž většinu poptávky po skladových prostorách tvořil maloobchod, logistika a průmysl. Od začátku roku se na spekulativním trhu neobjevily žádné nové skladové nemovitosti a celkový stav zásob zůstal na konci 2. čtvrtletí 2023 beze změny na úrovni 1,4 milionu metrů čtverečních. Průměrná míra neobsazenosti klesla v průběhu 2. čtvrtletí 2023 na 2 % (-2 p.b. meziročně). S tím, jak se trh přizpůsoboval válečným podmínkám a jak se stále více projevoval nedostatek kvalitních skladových prostor, jsme mohli ve 2. čtvrtletí 2023 vidět rostoucí neochotu pronajímatelů poskytovat slevy z nájemného. Většina nájemců platila plné základní nájemné a OPEX v souladu se svými nájemními smlouvami. Sazby nájemného za ambientní sklady denominované v ukrajinské hřivně zůstaly nezměněny a pohybovaly se v rozmezí od 120 do 150 UAH za skladové prostory.

c. Vlastnictví a ovládání

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

Hlavní činností Společnosti je poskytování finančních prostředků získaných emisí přidruženým společností ve Skupině NUPEH prostřednictvím půjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou činnost.

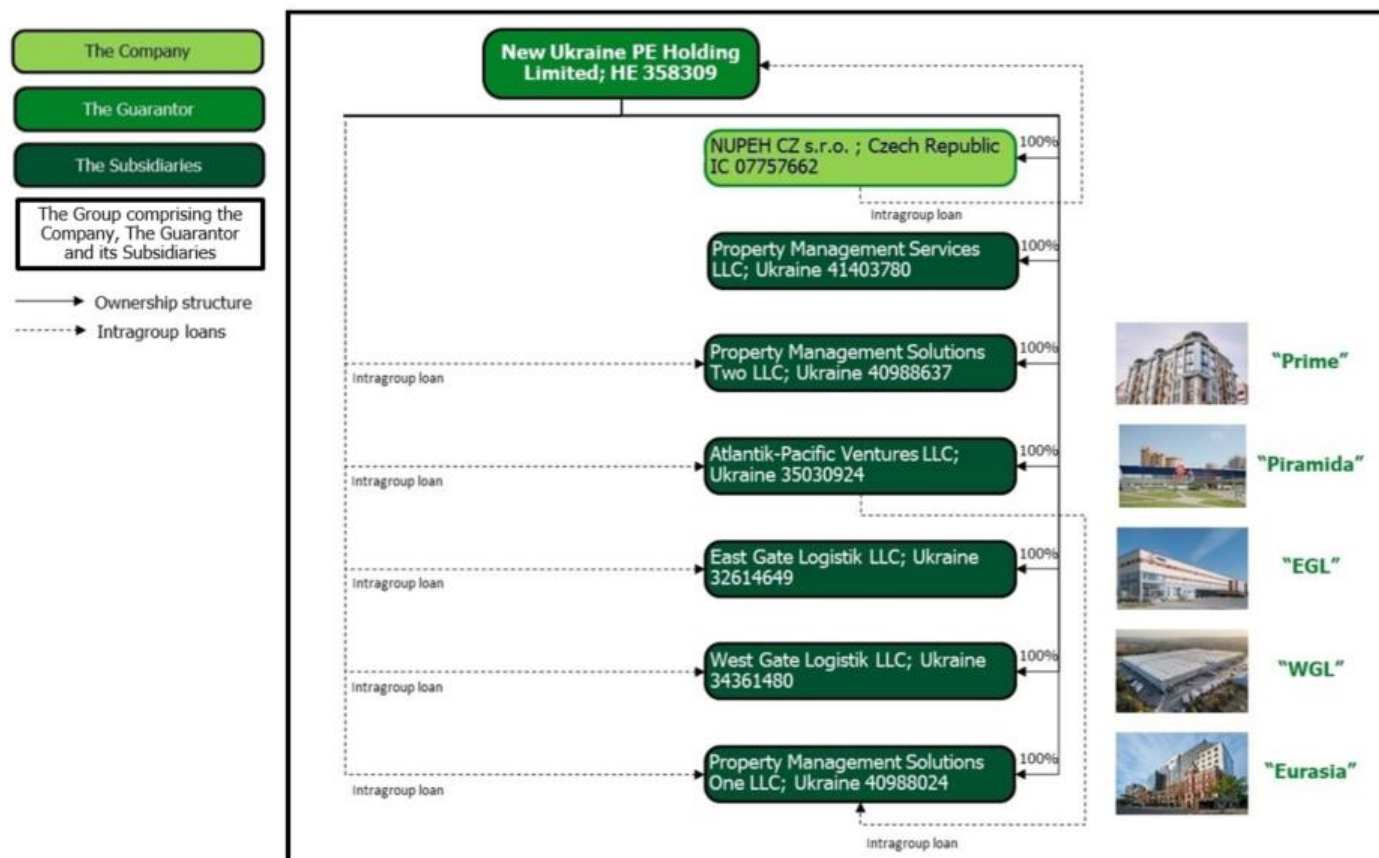
Společnost NUPEH CZ s.r.o. je vlastněna společností NUPEH, která má 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Společnost je tedy přímo ovládána společností NUPEH, která je součástí skupiny tvořené společností NUPEH a jejími dceřinými společnostmi (dále jen „Skupina“), jak je znázorněno níže na obrázku 1. Společnost nemá zahraniční pobočku. Společnost nezavedla zvláštní pravidla, které brání zneužití kontroly nad Společností ze strany Mateřské společnosti. Společnost se řídí pravidly a opatřeními danými platnými předpisy a domnívá se, že jsou dostatečná. Společnost si není vědoma žádných opatření, která by mohla k později vést ke změně kontroly nad Emitentem. Pan Tomáš Fiala, občan České republiky, narozený 13. května 1974 (dále jen „Skutečný vlastník“), vystupuje jako Skutečný vlastník 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 na Ukrajině. Ke dni zveřejnění pololetní zprávy 2023 společnosti NUPEH CZ s.r.o. (dále jen „Pololetní zpráva“) investovala společnost NUPEH do následujících projektů:

- 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 49.027 m²;
- West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 7.316 m² a pozemek o rozloze 15 ha;
- Property Management Solutions One: obchodní centrum třídy A Eurasia s hrubou pronajímatelnou plochou 27.854 m² a
- Property Management Solutions Two: obchodní centrum třídy A Prime s hrubou pronajímatelnou plochou 8.761 m² a pozemek o rozloze 0,15 ha¹.

¹ Podle poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitostí za rok končící 31. prosince 2022 společností CBRE.

Obrázek 1. Struktura skupiny.



intragroup loan = půjčka ve Skupině

Ownership structure = vlastnická struktura

intragroup loans = půjčky ve Skupině

The Company = Společnost

The Guarantor = Ručitel

The Subsidiaries = Dceřiné společnosti

Skupinu tvoří Společnost, Ručitel a Dceřiné společnosti

d. Významné události v 1. pololetí 2023

Vzhledem k tomu, že společnost NUPEH CZ je členem skupiny NUPEH, jejíž veškerá aktiva generující příjmy se nacházejí na Ukrajině, je závislá na výkonnosti ukrajinských dceřiných společností, které vlastní nemovitosti, a jejich schopnosti předávat tyto příjmy Mateřské společnosti, která je dlužníkem půjčky ve Skupině od společnosti NUPEH CZ.

S ohledem na výše uvedená omezení budou všechny úroky za období od 1. ledna 2022 do 29. září 2023 zaplacený 30. září 2023. Splátka jistiny za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2023 se odkládá do data splatnosti, kterým je 31. prosinec 2025.

NUPEH provedla předčasné splacení 21 % dluhopisů (222,7 mil. Kč, resp. 9,9 mil. USD) a výplatu kuponu (1,6 mil. USD) dne 2. května 2023.

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 obchodním názvem 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 společnost NUPEH získala Společnost pod původním obchodním názvem MAMELUCK, s.r.o. Obchodní název Společnosti byl rozhodnutím jediného společníka dne 2. prosince 2019 změněn na současný obchodní název Společnosti.

Historie a vývoj společnosti, mateřské společnosti a skupiny

Dne 1. listopadu 2016 společnost NUPEH koupila 100% podíl v projektu East Gate na základě nabytí 100 % práv ve společnosti Turcosa Investments Limited a nesplaceného dluhu společnosti AICEE II Finance Cyprus Limited.

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

Dne 19. prosince 2016 společnost NUPEH koupila 60% podíl v projektu West Gate na základě nabytí 60 % práv ve společnostech GLD Logistic Park Holding Limited a SZ Harbour Finance Limited a nesplaceného dluhu společnosti SZ Harbour Finance Limited. V průběhu roku 2018 společnost NUPEH odkoupila zbývajících 40 % podílu společnosti GLD Logistic Park Holding Limited. Společnost NUPEH je tak jediným společníkem společnosti GLD Logistic Park Holding Limited.

Dne 8. června 2017 společnost NUPEH koupila dva kyperské subjekty, Orbelson Holdings Limited a Glanston Holdings Limited, které vlastnily 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 osoby dvě obchodní centra, Eurasia a poté Prime. V rámci této transakce společnost NUPEH rovněž od stejné třetí osoby koupila 100% podíl ve společnosti Mevalor Holdings Limited (Kypr), která je zase většinovým společníkem 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 a 14. června 2018 o 12.749.000 USD.

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

Dne 27. června 2018 společnost NUPEH koupila od třetí osoby další 40% podíl ve společnosti West Gate Logistic na základě nabytí 40 % práv ve společnostech GLD Logistic Park Holding Limited a SZ Harbour Finance Limited a dluhu splatného 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 osobě za nevýznamnou částku.

V průběhu roku 2019 společnost 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 o 14.000 USD.

V průběhu roku 2019 společnost NUPEH získala Společnost (tehdy pod obchodním názvem MAMELUCK, s.r.o.).

Dne 30. června 2021 Společnost využila svého práva navýšit emisní částku Dluhopisů o 350 mil. Kč, tedy ze 700 mil. Kč na 1.050 mil. Kč (v přepočtu cca 49,1 mil. USD). Následně Mateřská společnost obdržela výnosy prostřednictvím financování ve Skupině poskytnutého Společností ve výši cca 16,5 mil. USD a tyto výnosy z půjčky ve Skupině použila na výplatu dividend. Celková výše půjčky ve Skupině poskytnuté Společností Mateřské společnosti v průběhu roku 2021 činí 17,3 milionu USD.

Dne 9. listopadu 2022 převedli dva akcionáři Mateřské společnosti všechny své podíly ve společnosti NUPEH Cyprus: Sky Mundi S.A.R.L. (39,64 %) a West Street EMS Partners, SLP (2,55 %) na kyperské společnosti Larington Holdings Limited a Langrose Investments Limited. Tento převod neměl za následek změnu v ovládání Společnosti.

Dne 2. května Společnost provedla předčasné částečné splacení dluhopisů, čímž snížila jmenovitou hodnotu každého dluhopisu z 10.000 Kč na 7.900 Kč.

V květnu 2023 byly zrušeny kyperské dceřiné společnosti Skupiny, včetně společností 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.

V září 2023 Společnost zveřejnila Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů, přičemž jmenovitá hodnota každého Dluhopisu se dále sníží ze 7.900 Kč na 6.550 Kč. Předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisů spolu s 1% sankcí za předčasné splacení ve výši 141,2 mil. korun bude provedeno 30. října 2023.

f. Obchodní cíle

Společnost byla založena za účelem Emise, protože mezi hlavní činnosti Společnosti patří poskytování finančních prostředků získaných prostřednictvím Emise přidruženým společnostem ve Skupině prostřednictvím půjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou činnost.

g. Hlavní trhy a přehled obchodní činnosti

Hlavní trhy a přehled obchodní činnosti Společnosti

Pokud jde o hlavní činnosti, Společnost nepůsobí na žádném trhu a nemá žádný relevantní podíl na trhu ani postavení na trhu.

Společnost NUPEH získala Společnost za účelem získání finančních prostředků a jejich dalšího poskytnutí přidruženým společnostem ve Skupině prostřednictvím půjčky, úvěru nebo jiného způsobu 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. Příjmy Společnosti jsou tedy závislé na příslušných společnostech ze Skupiny a jejich finančních výsledcích.

Hlavní trhy a přehled obchodní 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 ke zlepšení provozní efektivity majetku na základě proaktivního řízení a těžit z úspor z rozsahu, mít silnější vyjednávací sílu při jednání s nájemci, dodavateli a zhotoviteli.

Společnost NUPEH ovládá podnik, do něhož investovala, pokud je vystavena proměnlivým výnosům tohoto podniku nebo má na tyto výnosy právo a má možnost tyto výnosy ovlivnit prostřednictvím své kontroly 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. Ostatním subjektům, do nichž bylo investováno, plynou peněžní toky ve formě pohledávek z půjček nebo dividend.

Celková hrubá zastavěná plocha (GBA), kterou disponuje Skupina, činila k 30. červnu 2023 120.834 m². Rozdělení celkové hrubé zastavěné plochy:

- Maloobchod – 20.790 m² (17 %)¹;
- Kancelářské prostory – 42.562 m² (35 %)¹; a
- Skladové prostory – 57.481 m² (48 %)¹.

Celková hrubá pronajímatelná plocha (GLA), kterou disponuje Skupina, je 197.843 m². Rozdělení celkové hrubé pronajímatelné plochy:

- Maloobchod – 15.935 m² (15%)¹;
- Kancelářské prostory – 36.615 m² (34%)¹; and
- Skladové prostory – 56.345 m² (52%)¹.

Čistý provozní příjem Skupiny za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023 byl 6,0 milionů USD² a tvoří jej:

- Maloobchod – 53 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023;
- Kancelářské prostory – 24 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023; a
- Skladové prostory – 23 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023.

LTV Skupiny k 30. červnu 2023 činilo 29,4 %³.

Přehled realitních projektů provozovaných Skupinou

Piramida

Piramida je komunitní nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím, které se nachází na ulici O. Myshuhy 4 ve výškové hustě obydlené rezidenční čtvrti Darnytskyi s oficiálním počtem 345.000 obyvatel. Piramida těží z vynikající polohy ve vzdálenosti 100 metrů od rušné stanice metra Pozniaky. Piramida má dvě podlaží. V prvním je hypermarket Silpo, jeden z největších řetězců supermarketů na Ukrajině, a dále je v budově řetězec s elektronickým zbožím Foxtrot a řetězec s elektronickým zbožím a mobilními telefony Citrus. Maloobchodní galerie se soustředí na základní nákupní potřeby a její prostory si pronajímají renomovaní nájemci v segmentech zdraví a krásy, drogerie, módy a dětského zboží. Národní provozovatel prodejen s potravinami a nápoji Puzata Hata doplňuje maloobchodní nabídku.

¹ Na základě neauditovaných údajů emitenta;

² Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2022 společností CBRE;

³ Na základě Zprávy o ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2022 provedené společností CBRE a neauditovaných údajů Emitenta. LTV zahrnuje celkový finanční dluh včetně prioritních dluhopisů a podřízeného úvěru vydělený celkovým oceněním nemovitostí.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha – 20.790 m²¹;
- Hrubá pronajímatelná plocha – 15,934 m²²;
- Neobsazenost: 0,3 % k 30. červnu 2023 (-1,4 p.b. meziročně)¹;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 34.6 USD za 1 m² k 30. červnu 2023 (+151 % meziročně)¹;
- Návštěvnost (za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023): 2,4 milionů osob (+39 % meziročně)¹;
- Hodnota k 31. prosinci 2022: 45.800.000 USD (-24,9 % meziročně)²;
- Čistý provozní příjem: 3.203 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023 (+92 % meziročně)¹.

Klíčová nájemci:

- Silpo (hypermarket): plocha 1.596 m², nájemní smlouva do prosince 2030;
- Ukrzoloto (zlatnictví): plocha 417 m², nájemní smlouva do května 2024;
- Citrus (elektronika): plocha 452 m², nájemní smlouva do června 2023;
- Smik (dětské zboží): plocha 559 m², nájemní smlouva do ledna 2024¹.

Klíčová konkurenti:

- River Mall. Umístění: Dněprovské nábřeží 12, Kyjev, 02000, 2,5 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 55.000 m². River Mall je rozsáhlé tradiční nákupní a zábavní centrum dokončené v roce 2019.
- Aladdin. Umístění: 3A Mykhaila Hryshka, Kyjev, 02000, 500 m od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 11.000 m². Aladdin je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím.
- New Way. Umístění: 1 Arkhitekora Verbyts'koho, Kyjev, 02000, 2,2 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 15.000 m². New Way je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím, které bylo otevřeno v roce 2016;
- Arcadia. Umístění: Dněprovské nábřeží 33, Kyjev, 02000, 2 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 18.500 m². Nákupní centrum Arcadia je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím, které bylo otevřeno v roce 2008.

Eurasia

Eurasia je obchodní centrum třídy A, které se nachází v komerční zóně v Kyjevě, na ulici Zhylianska 75, která spojuje centrální část s hlavní městskou třídou Peremohy. 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 veřejné dopravě, kterou zajišťují trolejbusy a kyvadlové autobusy po ulici Zhylianska. Objekt byl uveden do provozu v roce 2007. Každé patro má open-space dispozice od 840 m² do 3.200 m², které umožňují nastavit kanceláře dle požadavků nájemce:

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha: 33.423 m²¹;
- Hrubá pronajímatelná plocha: 27.854 m²²;
- 13 podlaží;
- Dvouúrovňové podzemní parkoviště se 150 parkovacími místy a 20 povrchovými parkovacími místy;¹
- Neobsazenost: 54,8 % k 30. červnu 2023 (+33,4 p.b. meziročně)¹;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 10.4 SUD za 1 m² k 30. červnu 2023 (- 27 % meziročně)¹;

¹ Na základě neauditovaných údajů Emitenta

² Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2022 provedené společností CBRE.

- Hodnota k 31. prosinci 2022: 33.500.000 USD (-36,4 % meziročně)²;
- Čistý provozní příjem: 723 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023 (-68 % meziročně)¹.

Klíčové nájemci:

- PricewaterhouseCoopers: plocha 2.525 m², nájemní smlouva končí v srpnu 2026;
- Vysoký komisař OSN pro uprchlíky: plocha 3,080 m², nájemní smlouva končí v srpnu 2025;
- Nissan Motor Ukraine: plocha 562 m², nájemní smlouva končí v prosinci 2023¹.

Prime

Prime je obchodní centrum třídy A, které se nachází v komerční zóně v Kyjevě, na ulici Zhylianska 48-50, což je jedna z klíčových spojek centrální části města s hlavní městskou třídou Peremohy. Objekt má dobrou dopravní a pěší dostupnost z nejbližší stanice metra Olimpijska, která je vzdálená 900 metrů a k obchodnímu centru se od této zastávky dostanete pěšky do 10 minut. Stanice metra Universytet a Lva Tolstoho se nacházejí ve vzdálenosti do 1,5 kilometru a 15-20 minut chůze. Nemovitost těží z velmi rozvinutého okolí s kvalitní infrastrukturou a blízkosti hlavních dopravních uzlů. Typické kancelářské patro o rozloze cca 850-900 m² s flexibilní dispozicí umožňují přizpůsobit prostory individuálním potřebám nájemců.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha: 9.140 m² ¹;
- Hrubá pronajímatelná plocha: 8.761 m² ²;
- 9 podlaží;
- 7 podzemních parkovišť, povrchové parkoviště s 20 parkovacími místy¹;
- Neobsazenost: 1,1 % k 30. červnu 2023 (-17,0 p.b. meziročně)¹;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 9,5 USD za 1 m² k červnu 2023 (-10 % meziročně)¹;
- Hodnota k 31. prosinci 2022: 13.900.000 USD (-10, 3 % meziročně)²;
- Čistý provozní příjem: 720 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023 (+13 % meziročně)¹.

Klíčové nájemci:

- Deloitte: plocha 2.146 m², nájemní smlouva končí v červenci 2025;
- Sanofi: plocha 2.688 m², nájemní smlouva končí v září 2024;
- Miele: plocha 658 m², nájemní smlouva končí v červnu 2025;
- OTP Bank: plocha 304 m², nájemní smlouva končí v prosinci 2025¹.

Klíčové konkurenti Eurasia a Prime:

Dynastia. Umístění: Antonovycha 46, Kyjev, 02000, 1,2 km od obchodního centra Eurasia a 600 m od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 8.000 m². Jedná se o obchodní centrum třídy A dokončené v roce 2015.

Senator. Umístění: 32/2 Moskovska, Kyjev, 01010, 3,2 km od obchodního centra Eurasia a 2,9 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 43.000 m². Objekt je obchodní centrum třídy A dokončené v roce 2013 se standardními dispozicemi a velkou halou.

Astarta. Umístění: 58 Yaroslavska, Kyjev, 04071, 3,9 km od obchodního centra Eurasia a 4,3 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 28.000 m². Astarta je nové obchodní centrum

¹ Na základě neauditovaných údajů Emitenta

² Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2022 provedené společností CBRE

realizované ve třech fázích v letech 2016-2018, jehož hlavní konkurenční výhodou jsou standardní dispozice, certifikace BREEAM a nižší nájemné.

Leonardo. Umístění: 19/21 Bohdana Khmel'nyts'koho, Kyjev, 01030, 1,3 km od obchodního centra Eurasia a 1,4 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 29.000 m². Leonardo má vynikající polohu v historickém centru města, zejména pro nájemce z oblasti obchodních služeb a poradenství, a potenciálně srovnatelnou kvalitu budovy.

Parus. Umístění: 2 Mechnikova, Kyjev, 02000, 2,2 km od obchodního centra Eurasia a 1,6 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 58.000 m². Obchodní centrum Parus je konkurenceschopné hlavně díky poloze ve středu města, ale pro nájemce je dražší. Za výhodu považujeme také dobrý výhled z vyšších pater.

Europassage. Umístění: 58/10 Simi Prakhovykh, Kyjev, 01033, 700 m od obchodního centra Eurasia a 500 m od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 20.000 m². Europassage je méně konkurenceschopné z hlediska kvality. Jedná se o nemovitost třídy B s méně reprezentativní halou, použitými materiály, horšími dispozicemi a nachází se na vedlejší ulici s méně atraktivním okolím. Zároveň se Europassage nachází ve stejné oblasti a má nižší nájemné, což může být výhodné pro nájemce, kteří v rámci své strategie chtějí snižovat náklady.

Karat. Umístění: 110 Zhylianska, Kyjev, 02000, 300 m od obchodního centra Eurasia a 1,1 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 6.000 m². Obchodní centrum Karat je považováno za menšího konkurenta vzhledem k blízké poloze. Nemovitost je méně konkurenceschopná z hlediska kvality, neboť se jedná o nemovitost třídy B s méně reprezentativní halou, použitými materiály, méně efektivními dispozicemi.

Magnett. Umístění: 137-139 Velyka Vasylkivska, Kyjev, 03150, 4,0 km od obchodního centra Eurasia a 3,2 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 32.000 m². Jedná se o novou budovu třídy A dokončenou v roce 2021, se standardními dispozicemi, typickou podlahovou plochou až 4.000 m², velkou halou a terasou.

East Gate Logistic

East Gate Logistic je provozní sklad třídy A, který se nachází na adrese Zaporizka 28, Boryspil, Kyjevská oblast. Objekt těží z výhodné polohy na východním (levém) břehu řeky Dněpr ve vzdálenosti přibližně 15 km od okraje Kyjeva, 20 km od nejbližší stanice metra Boryspilska a 5 km od mezinárodního letiště Kyjev Boryspil. Objekt 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 okruhu Brovary - Boryspil, který se napojuje na dálnici M-01/E-95 Kyjev - Černihiv směřující na sever do Běloruska.

East Gate Logistics byl uveden do provozu v roce 2007. Stavebně jde o dva sousedící bloky. Objekt splňuje požadavky na skladové prostory třídy A se sloupovým rastroem 12 m x 24 m a světlou výškou 12 m uvnitř skladových prostor.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha: 49.198 m² ¹;
- Hrubá pronajímatelná plocha: 49.027 m² ²;
- Neobsazenost: 5,2 % k 30. červnu 2023 (beze změny meziročně)¹;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 4,5 USD za 1 m² k červnu 2023 (+87 % meziročně)¹;

¹ Na základě neauditovaných údajů Emitenta

² Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2022 společností CBRE

- Hodnota k 31. prosinci 2022: 18.200.000 USD (-16,9 % meziročně)¹²;
- Čistý provozní příjem: 1.259 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023 (+6 % meziročně)¹.

Klíčové nájemci:

- Auchan: plocha 33.832 m², nájemní smlouva končí v červnu 2027;
- Fiege: plocha 12.039 m², nájemní smlouva končí v červenci 2024; 486 m², nájemní smlouva končí v listopadu 2024; nájemní smlouva na 120 m² končí v listopadu 2023¹.

Klíčové konkurenti:

BF Martusivka. Umístění: 72 Moiseyeva, Martusivka, Kyjevská oblast, 08343, 15 km od East Gate Logistics. Hrubá pronajímatelná plocha: 70.000 m². BF Martusivka je považována za konkurenceschopné skladovací zařízení vzhledem k umístění v okolí a srovnatelné kvalitě. BF Martusivka má velkou rozlohu s vyšší neobsazeností.

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. Vzdálenost od okraje města Kyjeva je pouze 1 km. Kyjevský okruh je vzdálen 8 km. Malá vzdálenost od města zajišťuje dostupnost pracovní síly z Pravého (západního) břehu Dněpru a Kyjevské oblasti. West Gate Logistic těží z přístupu k Žytomyrské dálnici (M-06, E-40), která spojuje Kyjev se Lvovem a západní hranici Ukrajiny s EU.

Skladový komplex West Gate Logistic, který se skládá ze dvou budov, byl těžce poškozen při ruském ostřelování 3. března 2022. Větší budova (cca 89.500 m²) byla zcela zničena. Menší budova (cca 7.675 m²) utrpěla značné škody, které dočasně ovlivnily provoz nájemců a opravy trvaly značnou dobu. V objektu jsou významní nájemci, např. logistické a maloobchodní společnosti. Jedná se o skladové prostory třídy A se sloupovým rastroem 12 x 24 metrů a světlou výškou 12 metrů.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha: 7.675 m²¹;
- Hrubá pronajímatelná plocha: 7.316 m²²;
- Neobsazenost: 0,0 % k 30. červnu 2023 (beze změny meziročně)¹;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 4.5 USD za 1 m² k červnu 2023 (+248 % meziročně)¹;
- Hodnota k 31. prosinci 2022: 4.500.000 USD²;
- Čistý provozní příjem: 125 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023 (-85 % meziročně)²

Klíčové nájemci:

- DC Ukraine (Watsons): plocha 4.555,74 m², nájemní smlouva končí v dubnu 2025;
- Nova Poshta: plocha 2.745,47 m², nájemní smlouva končí v prosinci 2024¹.

Klíčové konkurenti:

MLP Chaika. Umístění: 1A Aviakonstruktora Antonova, Chaiky, Kyjevská oblast, 08130. Hrubá pronajímatelná plocha: 114.000 m². MLP Chaika je kvalitativně srovnatelný ambientní sklad, který se nachází ve stejné oblasti poblíž žytomyrské dálnice (M-06/ E-40). MLP Chaika se nachází blíže ke Kyjevskému okruhu ve vzdálenosti 4,5 km, objekt není napojen na dálnici M-06/E-40, nachází se u vedlejší silnice s horším přístupem.

¹ Na základě neauditovaných údajů Emitenta

² Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2022 společností CBRE

Amtel. Umístění: 10 Soborna, Petropavlivska Borshchahivka, Kyjevská oblast, 08130. Hrubá pronajímatelná plocha: 97.379 m². Amtel je novější skladová nemovitost. Budova byla postavena ve dvou fázích. První fáze byla dokončena v roce 2011 a druhá fáze v roce 2020. Vzhledem k tomu, že 2. fáze je kvalitativně konkurenceschopnější a poskytuje nové prostory, je tato nemovitost považována za hlavního konkurenta pro West Gate Logistic.

h. Investice

Investice v 1. pololetí 2023

Společnost v 1. pololetí končícím 30. června 2023 neinvestovala do krátkodobých ani dlouhodobých aktiv.

Budoucí investice

Společnost vzhledem ke svým obchodním cílům neplánuje žádné významné budoucí investice.

Pokud jde o Mateřskou společnost a její dceřiné společnosti, Skupina pozastavila kapitálové výdaje, s výjimkou kritických a vysoce důležitých investičních výdajů, které jsou důležité buď pro technickou bezpečnost, nebo pro příjmy z nájmu.

i. Výzkum a vývoj

V prvním pololetí roku 2023 Společnost neprováděla žádné výzkumné a vývojové činnosti a nevznikly jí tedy žádné náklady na výzkum a vývoj

j. Změna ovládání

Nejsou známa žádná ujednání, o nichž by Společnost věděla a jejichž uplatnění by mohlo později vést ke změně ovládání Společnosti.

k. Soudní a rozhodčí řízení

V prvním pololetí roku 2023 nebyla Společnost ani Mateřská společnost účastníkem žádného správního, soudního nebo rozhodčího řízení (včetně těch, která probíhají nebo hrozí a o kterých Společnost ví), které by mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti a Skupiny.

2. Správa a řízení, rizika, kterým může být Společnost vystavena v souvislosti s finančním výkaznictvím a řízení rizik, systém vnitřní kontroly

a. Mateřská společnost

- Vzhledem k tomu, že podíl ve Společnosti drží výhradně Mateřská společnost, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává Mateřská společnost. Valná hromada Společnosti může rozhodovat, kromě záležitostí uvedených v zákoně o obchodních korporacích, o: změnách stanov
- zrušení společnosti s likvidací a jmenování a odvolání likvidátora
- schválení pronájmu nemovitostí nebo jejich důležitých částí a
- stanovení obchodní strategie.

Veškerá rozhodnutí Mateřské společnosti přijímá jednatelka Společnosti.

b. Dozorčí a kontrolní orgány

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

c. Jednatelka

Jednatelka je statutárním orgánem Společnosti. Jednatelce přísluší obchodní vedení Společnosti a další pravomoci, které stanoví, zákon nebo rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu Společnosti. Jednatelka 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. Jednatelku jmenuje a odvolává Mateřská společnost.

Jednatelka zastupuje Společnost samostatně.

Ke dni vydání Výroční zprávy byla jednatelkou Společnosti:

Natalia Zolotarova, datum narození 2. května 1977.

Obchodní adresa: 36D Saksahanskoho, Kyjev 01033, Ukrajina

Datum jmenování: 3. prosince 2019

Zkušenosti a další informace:

Natalia Zolotarova nastoupila do Skupiny již v květnu 2001 jako účetní a vypracovala se na pozici zástupce finančního ředitele skupiny Dragon Capital, přední mezinárodní investiční společnosti na Ukrajině. Na této pozici byla zodpovědná za řízení financí a plánování financování, jednání s bankami, daňové plánování, optimalizaci mezipodnikových peněžních toků, asistenci a dohled nad interním a externím auditem skupiny, sestavování rozpočtu a řízení nákladů.

Natalia má více než 20 let profesionálních zkušeností na finančních trzích a uskutečnila již více než 100 transakcí v oblasti soukromého kapitálu, strukturování transakcí a settlementu, včetně na trhu s nemovitostmi na Ukrajině, fúzí a akvizic, emisí dluhopisů a kapitálových trhů.

Natalia Zolotarova vystudovala Kyjevskou národní ekonomickou univerzitu na Ukrajině. Je držitelkou titulu 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 ověřování účinnosti vnitřní kontroly a interního auditu.

Výbor pro audit je zastoupen 3 (třemi) nevýkonnými členy, kteří jsou voleni z řad členů dozorčí rady nebo osob, které nepůsobí ve Společnosti. Členy odvolává valná hromada. Většina členů výboru pro audit je na Společnosti nezávislá a má odbornou kvalifikaci. Funkční období člena výboru pro audit je 3 (tři) roky. Členové výboru pro audit mohou být zvoleni opětovně.

e. Odměna jednatelky a výboru pro audit

Jednatelka nedostává odměnu. Dva ze tří členů výboru pro audit dostávají celkovou roční odměnu za služby ve výši 50 tisíc Kč. Jeden člen pracuje bez nároku na odměnu.

f. Podíly a cenné papíry, které náleží jednatelce

Podíl ve Společnosti drží pouze Mateřská společnost a osoby s řídicí pravomocí ve Společnosti nevlastní žádné podíly Společnosti.

g. Prohlášení o střetu zájmů

Společnost si není vědoma žádného potenciálního střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelky vůči Společnosti a jejími soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Při výkonu funkce jednatelky však může

dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jednatelka je zároveň členkou orgánů jiných společností a sleduje zájmy těchto společností nebo osob ovládaných těmito společnostmi.

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 vyplývajícími z platných právních předpisů, které považuje za dostatečné, a proto se neřídí pravidly uvedenými např. v kodexu správy a řízení společnosti.

i. Rizika, kterým může být Společnost vystavena v souvislosti s finančním výkaznictvím a řízením rizik

Společnost je vystavena určitým rizikům a nejistotám souvisejícím s finančním výkaznictvím. Naplnění těchto 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 se předkládají výboru pro audit a Mateřské společnosti, které z nich vyvozují závěry a zavádí 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. Ochrana životního prostředí a práva zaměstnanců

Společnost se zavazuje, že při provádění své podnikatelské činnosti:

- zajistí zaměstnancům bezpečné pracoviště a odpovídající školení;
- bude důsledně dodržovat zákonná omezení, která upravují dopad její činnosti na životní prostředí (limity znečištění, limity spotřeby)

V rámci ochrany životního prostředí se Společnost v přiměřené míře snaží využívat nejlepší dostupné technologie v oblasti ochrany životního prostředí a využívání zdrojů energie. Při své každodenní činnosti Společnost usiluje o neustálé zlepšování dopadu své činnosti na životní prostředí, přičemž se snaží:

- šetřit přírodní zdroje a pokud možno minimalizovat vznik odpadu;
- prosazovat ekologický přístup ve vztazích s klienty a protistranami;
- být odpovědná k životnímu prostředí a šetřit přírodní zdroje recyklací.

V současné době ve Společnosti nepracují žádní zaměstnanci, nicméně Společnost považuje ochranu zaměstnanců za důležitou a definuje soubor minimálních pracovních standardů, které jsou v souladu se zákoníkem práce:

- bezpečné a zdravé pracovní prostředí;
- zákaz diskriminace při přijímání do zaměstnání, odměňování, 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, nestanoví-li zákon jinak;
- důstojný a férový přístup ke všem zaměstnancům;
- dodržování platných národních zákonů a předpisů týkajících se pracovní doby, nároků na dovolenou jako minimální standard a respektování předpisů týkajících se mezd a benefitů.

k. Opatření pro zamezení legalizace výnosů z trestné činnosti

Společnost dbá na to, aby nepoužívala výnosy z trestné činnosti ani se nepodílela na žádné aktivitě, která by mohla napomáhat legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu či provádění trestné činnosti.

Princip „Poznej svého zákazníka“ (Know Your Customer, KYC) má zásadní význam ve všech aspektech podnikání. Společnost zpravidla shromažďuje informace o protistranách. Tyto informace jsou výchozím bodem pro identifikaci zákazníka 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 provede 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. Společnost zařazuje příslušné osoby do kategorií v souladu se zákonem AML a 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. Vlastní kapitál

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

K datu podpisu této zprávy existovaly pohledávky související s příplatkem mimo základní kapitál ve výši 3.900 tis. USD.

4. Finanční situace

a. Rizika a nejistoty související se Společností

Z pohledu Společnosti existují následující hlavní rizikové faktory, které mohou nepříznivě ovlivnit její finanční a hospodářskou situaci, podnikání a schopnost plnit závazky vyplývající z Emise:

Riziko nepřímé závislosti

Společnost je součástí skupiny, kterou tvoří Mateřská společnost a její přímé nebo nepřímé dceřiné společnosti (dále jen „Skupina“ a dceřiné společnosti jako „Dceřiné společnosti“). Emitent je tak vystaven riziku nepřímé 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 nepřímé závislosti může nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti splatit dluhy z Emise.

Riziko společnosti zvláštního určení

Společnost je prostředkem zvláštního určení založená za účelem Emise a následného poskytování vnitroskupinového financování a nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže generovat příjmy z jiných podnikatelských činností 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. Pokud tedy Dceřiné společnosti nedosáhnou zisku, nebudou moci Mateřské společnosti vyplatit podíl na zisku ve formě dividend nebo splátky půjčky ve Skupině. 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 projektů závislá na externích dodavatelích

Závislost Skupiny na generálních a jednotlivých dodavatelích vystavuje Skupinu rizikům spojeným s možným neplněním povinností nebo špatnou pracovní morálkou těchto dodavatelů a jejich subdodavatelů a zaměstnanců, stavebními vadami a finanční nestabilitou dodavatelů a jejich subdodavatelů.

Úvěrové riziko

Mateřská společnost poskytuje nezajištěné půjčky svým Dceřiným společnostem. Návratnost těchto půjček závisí na výsledcích hospodaření subjektů, do nichž Mateřská společnost investuje a které vlastní nemovitosti generují příjmy. Pokud by podniky, do kterých investovala, nebyly schopny splácet úvěry poskytnuté Mateřskou společností, mohla by mít tato skutečnost v konečném důsledku dopad na podnikání Mateřské společnosti a Skupiny.

Podíly nebo nájemní práva Skupiny k pozemkům mohou být napadeny

Existuje riziko, že státní úřady nebo třetí osoba zpochybní vlastnická nebo nájemní práva k pozemkům co do jejich původu nebo dřívějšího zápisu nebo z jiných důvodů. Tato situace může vést k dodatečným nákladům a rizikům Skupiny spojeným s vlastnickými právy.

Majetkové riziko

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. Ocenění tedy může způsobovat značnou nejistotu.

c. Rizikové faktory související s válkou

Podnikání Skupiny utrpělo v důsledku války velký šok a výsledek války s Ruskem je nepředvídatelný

Výsledek války Ukrajiny s Ruskem nelze v této chvíli zaručit a po jejím skončení bude pravděpodobně trvat několik let, než se ukrajinská ekonomika a podnikání Skupiny vrátí na předválečnou úroveň. Přestože aktivní válečné operace v Kyjevské oblasti dávno ustaly, existuje riziko jejich obnovení nebo poškození či úplného zničení důležité infrastruktury. Tyto faktory by mohly vést k přesunu obyvatelstva do bezpečnějších oblastí Ukrajiny. Celková hospodářská, humanitární a sociální situace na Ukrajině ovlivňuje schopnost Skupiny vytvářet zisk.

V důsledku pokračujícího ostřelování ukrajinských měst ruskými silami může být poškozena nebo zcela zničena jakákoliv nemovitost

Přestože aktivní válečné akce v Kyjevské oblasti ustaly, hrozí, že může dojít k poškození nebo úplnému zničení jakékoliv nemovitosti v důsledku pokračujícího ostřelování civilních zařízení na Ukrajině ruskými silami nebo v důsledku nové invaze ruských nebo proruských sil do Kyjevské oblasti. V případě zničení jakékoliv nemovitosti se může stát, že Dceřiné společnosti nedosáhnou dostatečného zisku, takže hrozí, že nebudou schopny vyplatit Mateřské společnosti podíl na zisku.

Legislativní kroky ukrajinských orgánů v reakci na válku

Riziko spočívá v tom, že ukrajinské orgány mohou zavést další válečná omezení na provozní, finanční a investiční činnost Dceřiných společností a/nebo na režim převodu zisku mimo Ukrajinu. Pokud Dceřiné společnosti nebudou dosahovat zisku nebo jim bude omezena možnost převádět zisk do zahraničí, nebudou moci Mateřské společnosti vyplatit podíl na zisku ve formě dividend nebo splátek půjčky ve Skupině.

d. Výdaje na audit

Celkové odměny za audit účetní závěrky v 1. pololetí 2023 činily 28,8 tis. USD bez DPH včetně zaplacených přesčasů. Audit mezitímní účetní závěrky ve zkráceném rozsahu Společnosti za 1. pololetí 2023 nebyl proveden.

Čestné prohlášení

Jednatelka společnosti prohlašuje, že všechny informace a údaje v této pololetní zprávě odpovídají skutečnosti, nebyly vynechány žádné podstatné okolnosti a že tato pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace Společnosti, její podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za období šesti měsíců končící 30. června 2023 a podle nejlepšího vědomí jednatelky Společnosti všechny informace a údaje v této pololetní zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků Společnosti a tento dokument také pravdivě popisuje hlavní rizika a nejistoty, kterým Společnost čelí.

V Praze, 28. září 2023


Natalia Zolotarova
(Jednatelka)

**Příloha I: Neauditovaná zkrácená
mezitímní účetní závěrka za I. pololetí
2023
(Neověřená auditorem)**

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023

ROZVAHA		název účetní jednotky	
ke dni	30.06.2023	NUPEH CZ s.r.o.	
	07757662	Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
		Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4	
(v tis. USD)			
	Bod	30.06.2023	31.12.2022
AKTIVA			
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5	88	1 241
Reálná hodnota derivátů	11	635	-
Pohledávky z úvěrů	6	718	2 885
Obchodní a jiné pohledávky	7	3 900	1 900
Pohledávky z navýšení ostatních kapitálových fondů	7	3 900	1 900
Ostatní aktiva	7	22	64
Krátkodobá aktiva celkem		5 363	6 090
Dlouhodobá aktiva			
Pohledávky z úvěrů	6	32 330	41 941
Dlouhodobá aktiva celkem		32 330	41 941
Aktiva celkem		37 693	48 031
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	949	875
Reálná hodnota derivátů	11	-	1 938
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	10	18	28
Závazky z obchodních vztahů	10	17	28
Jiné závazky	10	1	-
Ostatní pasiva	10	42	48
Krátkodobé závazky celkem		1 009	2 889
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	36 663	45 035
Dlouhodobé závazky celkem		36 663	45 035
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8	9	9
Ostatní kapitálové fondy	8	10 260	6 360
Výsledek hospodaření	8	-10 248	-6 262
Nerozdělená ztráta minulých let	8	-6 262	-4 237
Výsledek hospodaření běžného období	8	-3 986	-2 025
Vlastní kapitál celkem		21	107
Vlastní kapitál a závazky celkem		37 693	48 031

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za šest měsíců končících 30.6.2023

07757862

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)

	Bod	I. pololetí do 30. června 2023	I. pololetí do 30. června 2022
Výnosové úroky	14	1 831	1 899
Nákladové úroky	14	-1 461	-1 496
Čisté úrokové výnosy/náklady		370	403
Náklady/(výnosy) z derivátových operací	14	2 573	-2 678
Výnosové úroky - derivátové operace	14	1 447	1 327
Nákladové úroky - derivátové operace	14	-1 636	-1 636
Kurzové výnosy	14	474	3 736
Kurzové náklady	14	-1 878	-4
Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	14	-5 046	-679
Ostatní provozní náklady	13	-290	-78
Zisk (ztráta) před zdaněním		-3 986	391
Daň ze zisku splatná	12	-	-
Daň ze zisku odložená	12	-	-
Zisk (ztráta) za období		-3 986	391
Ostatní úplný výsledek hospodaření			-
Úplný hospodářský výsledek celkem za období		-3 986	391
Zisk připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		-3 986	391
Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		-3 986	391

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023

VÝKAZ o peněžních tocích		název účetní jednotky
za šest měsíců končících 30.6.2023		NUPEH CZ s.r.o.
07757662		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky
		Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4
(v tis. USD)		
	I. pololetí do 30. června 2023	I. pololetí do 30. června 2022
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	-3 986	391
Úpravy o nepeněžní operace:		
opravná položka	5 046	679
přecenění derivátu	-2 573	2 677
úrokové náklady	1 461	1 496
úrokové výnosy	-1 831	-1 899
úrokový náklad z derivátových operací	189	309
dopad z předčasného splacení dluhopisů	111	-
nerealizované kurzové rozdíly	1 875	-3 733
	292	-80
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
ostatních pasiv a časového rozlišení	-6	-24
ostatních aktiv a časového rozlišení	42	42
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek	-	-
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	-10	15
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	318	-47
Peněžní toky z financování		
Splátka půjčky poskytnuté společníkovi	4 564	-
Přijaté úroky z poskytnuté půjčky	3 998	1 909
Zaplacená jistina z emitovaných dluhopisů	-10 298	-
Zaplacené úroky z vydaných dluhopisů	-1 447	-1 327
Obdržení dodatečný kapitál	1 900	1 400
Přijaté úroky z derivátových operací	1 447	1 327
Zaplacené úroky z derivátových operací	-1 636	-1 636
Peněžní toky z financování celkem	-1 472	1 673
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-1 154	1 626
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	1 241	359
Přírůstek (úbytek) během období	-1 154	1 626
Vliv změn měnových kurzů	1	
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	88	1 985

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za šest měsíců končících k 30.6.2023

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 2022	9	4 460	-4 237	232
Zisk za období			391	391
Ostatní úplný výsledek hospodaření				-
Vklad mimo základní kapitál				-
Zůstatek k 30. červnu 2022	9	4 460	-3 846	623
	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené zisky/ztráty	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	9	6 360	-6 262	107
Zisk za období			-3 986	-3 986
Ostatní úplný výsledek hospodaření				-
Vklad mimo základní kapitál		3 900		3 900
Zůstatek k 30. červnu 2023	9	10 260	-10 248	21

1 Základní informace

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.

Nejvyšší ovládající osobou Společnosti je pan Tomáš Fiala.

Společnost NUPEH CZ s.r.o. je součástí konsolidačního celku Mateřské společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED. Konsolidovaná účetní závěrka je k dispozici na webových stránkách <https://nupeh-cz.com/>. Dceřiné společnosti, které jsou součástí stejného konsolidačního celku, jsou uvedené v následující tabulce:

Název společnosti	Země původu společnosti
Atlantic-Pacific Ventures LLC	Ukrajina
East Gate Logistik LLC	Ukrajina
West Gate Logistic LLC	Ukrajina
Property Management Solutions One LLC	Ukrajina
Property Management Solutions Two LLC	Ukrajina
Property Management Services LLC	Ukrajina

V květnu 2023 byly kyperské dceřiné společnosti Mateřské společnosti zlikvidovány.

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 2022 a za rok končící 31. prosincem 2022. 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 2023 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 2023 a k 31. prosinci 2022.

(c) Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou Společnosti ke dni a za období šesti měsíců končící dnem 30. června 2023, ke dni 31. prosince 2022 a za období končící dnem 30. června 2022 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.

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 Bodech:

Bod 2 (c) – určení funkční měny.

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

(e) Předpoklad nepřetržitého trvání podniku

Společnosti vznikla čistá ztráta za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023 ve výši 3 986 tisíc USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2022 byl čistý zisk ve výši 391 tisíc USD). Hlavní příčinou ztráty za aktuální období je tvorba rezervy na očekávané úvěrové ztráty k poskytnuté půjčce.

K 30. červnu 2023 má Společnost kladný vlastní kapitál ve výši 21 tisíc USD (31. prosince 2022: 107 tisíc USD).

Hlavním aktivem Společnosti je půjčka Společníkovi (viz Bod 6), ta 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 v CZK a poskytnutou půjčkou v USD (viz Bod 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.

Válka na Ukrajině zůstává hlavním rizikovým faktorem ovlivňujícím výsledky Společnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, že všechna aktiva skupiny se nachází v kyjevské oblasti, je každá nemovitost vystavena podstatnému riziku poškození nebo úplného zničení.

Během 6 měsíců roku 2023 byla návštěvnost v kyjevských nákupních centrech ca 10–30 % pod předválečnou úroveň, zotavuje se tak z masivního poklesu o 70–80 % v březnu 2022. Méně nájemníkům byly uděleny slevy na základní nájemné v důsledku zlepšení návštěvnosti a maloobchodního obrátu během 6 měsíců 2023.

Poptávka po skladových prostorech zůstala silná a většinou se nezměnila.

Kancelářský trh zůstal během 6 měsíců 2023 citlivý na válečné výzvy. Pronajímatelé nadále poskytovali slevy na nájemném, odklad plateb a pobídky bez nájemného, aby udrželi svou obsazenost.

V průběhu 6 měsíců 2023 a do data, ke kterému byla účetní závěrka vydána, nebyl veškerý majetek mateřské společnosti přímo ovlivněn vojenskou činností a byl k datu zprávy v dobrém stavu. Raketové a dronové útoky, náletové výstrahy významně neovlivnily výkonnost investic mateřské společnosti na Ukrajině. Ukrajinské dceřiné společnosti spolupracují s nájemci a dodavateli na zajištění hladšího dopadu války na provoz a také na vyjednávání podmínek další spolupráce.

Mateřská společnost podnikla nezbytné kroky k dodržení svých finančních závazků. Obdržela souhlas od J&T BANKA, a.s., věřitele úvěru mateřské společnosti ve výši 40 mil. USD, s odložením plateb dluhové služby a všechny úroky za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2023 budou uhrazeny do 30. září 2023. Splátka jistiny od 01. ledna 2022 do 30. června 2023 se odkládá do data splatnosti půjčky, kterým je 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 a také předčasným splacením dluhopisů.

Ačkoli vlastníci nemovitostí skupiny budou nadále fungovat a generovat peněžní výnosy, 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 se splácením úroků na půjčkách nerezidentů. Podnikatelský sektor počítá se zrušením dalších omezení.

Skrze obchodování se státními ukrajinskými dluhopisy Mateřská společnost NUPEH získala hotovost a byla schopna vyplatit Společnosti splátku půjčky ve výši 8,6 mil. USD a splatit

příplatek mimo základní kapitál ve výši 1,9 mil USD, tyto prostředky byly použity Společností na úhradu řádných kuponových plateb a na úhradu předčasného splacení dluhopisů. Dne 2. května 2023 Společnost provedla předčasné splacení 21 % jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů (222,7 mil. CZK nebo 9,9 mil. USD).

V září 2023 Společnost opět oznámila předčasné splacení dluhopisů, kde nominální hodnota každého dluhopisu bude snížena z hodnoty 7 900 CZK na 6 550 CZK. Částka z předčasného splacení včetně 1 % povinné úrokové platby činí 141,2 mil. CZK a bude provedena 30. října 2023.

Bez ohledu na výše uvedené se vedení mateřské společnosti ke dni vydání této zprávy domnívá, že má dostatečný peněžní zůstatek k obsluze svého bankovního úvěru a úvěrových závazků vůči NUPEH CZ. Pokud vezmeme v úvahu rezervní účet dluhové služby ručitele (Mateřské společnosti) ve výši 1,6 mil. USD, celkové disponibilní hotové prostředky budou k datu vydání této zprávy činit 9,4 mil. USD, tedy o 6,8 mil. USD více než částka 2,6 mil. USD potřebná pro následující výplaty kuponových výnosů:

- Výplata kuponových výnosů dne 30. října 2023;
- Výplata kuponových výnosů dne 30. dubna 2024;

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. Tyto informace mohou 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.

Ruská invaze má významné dopady na účetní závěrku Společnosti kvůli stoupajícímu úvěrovému riziku, které má za důsledek významnou rezervu očekávaných úvěrových ztrát ECL (viz bod 6).

Finanční dopad na peněžní toky jednotlivých ukrajinských SPV (Prostředků zvláštního určení) a další finanční ukazatele, které slouží k výplatě úroků z dluhopisů, je podrobněji popsán ve výroční zprávě v části 1b. Další přímý finanční dopad způsobený ruskou invazí nelze předvídat.

Vedení věří, že přijatá opatření a budoucí plány včetně různých scénářů podpoří udržitelnost podnikání Společnosti, což umožňuje vedení prohlásit, že Společnost bude existovat i nadále. Avšak budoucí podnikatelské prostředí se může od hodnocení vedení lišit. Další prodloužení vojenských aktivit může 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.

(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 2023 a 30. června 2022 a roku končícího 31. prosince 2022 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 2022 a za rok končící 31. prosincem 2022. 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 užitky vlastnictví daného finančního aktiva převedena nebo ve které Společnost ani nepřevede 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 výnosy, 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 náklady 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 výnosy

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

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

Úrokové náklady a úrokové výnosy 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 výnosy 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

započít 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 2023 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:

- *Změny IFRS 10 a IFRS 28 – Prodej nebo Vklad aktiva mezi investorem a jeho společníkem nebo joint venture;*
- *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 IAS 12 – Odložená daň týkající se aktiv a závazků vzniklé z jedné transakce;*
- *Změny IFRS 16 – Závazek z pronájmu při prodeji a zpětném leasingu;*
- *Změny IAS 1 - Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé;*
- *Změny IAS 1 – Dlouhodobé závazky se zajištěním.*

5 **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty byly ke dni 30. června 2023 a 31. prosince 2022 následující:

	30. června 2023	31. prosince 2022
(v tisících USD)		
Hotovost na bankovních účtech	88	1 241
	88	1 241

Společnost drží prostředky u finančních ústavů v České republice, na kterou se vztahuje regulatorní dohled. Jakékoliv 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 2023	31. prosince 2022
<i>(v tisících USD)</i>		
Půjčka společníkovi	42 854	49 585
Opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty	(9 806)	(4 759)
	33 048	44 826
Z toho: dlouhodobé	32 330	41 941
Z toho: krátkodobé	718	2 885

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 Bod 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 2024.

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

Údaje platné k 30. červnu 2023:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
Půjčka společníkovi	42 136	718	16. října 2025	8,2%	8,2%
	42 136	718		8,2%	8,2%

Část úvěru ve výši 4 564 tis. USD byla dne 26. dubna 2023 splacena, v průběhu předchozího účetního období nedošlo ke splacení části jistiny.

Údaje platné k 31. prosinci 2022:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
Půjčka společníkovi	46 700	2 885	16. října 2025	8,2%	8,2%
	46 700	2 885		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 2023	Zvýšení	30. června 2023
Půjčka společníkovi	4 759	5 047	9 806
	4 759	5 047	9 806

<i>(v tisících USD)</i>	1. ledna 2022	Zvýšení	31. prosince 2022
Půjčka společníkovi	995	3 764	4 759
	995	3 764	4 759

Opravná položka na očekávané úvěrové ztráty byla vypočtena na základě životnosti finančního nástroje (očekávané úvěrové ztráty vyplývající ze všech možných událostí selhání, které mohou nastat během očekávané životnosti finančního nástroje.)

Externí ratingový ekvivalent je odvozen z úvěrových ratingů srovnatelných společností v odvětvích, ve kterých dlužník působí.

Ratingy dlouhodobých závazků Moody představují názory na relativní úvěrové riziko závazků s pevným výnosem s původní splatností jeden rok nebo delší. Tyto ratingy se zabývají pravděpodobností, že finanční závazek nebude splněn tak, jak bylo slíbeno. Ratingy odrážejí jak pravděpodobnost selhání, tak případnou finanční ztrátu vzniklou v případě selhání.

Závazky s ratingem Ca jsou považovány za spekulativní a jsou s velkou pravděpodobností v současnosti či velmi brzké budoucnosti v selhání vůči některým svým dlouhodobým závazkům. Závazky s ratingem Caa jsou považovány za slabé a podléhají velmi vysokému úvěrovému riziku,

https://www.moody.com/research/doc--PBC_79004

Půjčka je v roce 2023 i 2022 klasifikována dle rizikovosti do Stupně 2.

Dlužník je založen podle právních předpisů Kyprské republiky, avšak všechna jeho aktiva, na kterých závisí splácení půjčky, se nacházejí na Ukrajině.

Výpočet opravné položky aktuálního roku je založen na základě životnosti finančního nástroje a ratingu Ukrajiny k 30. červnu 2023 – Ca. Ukazatel pravděpodobnosti selhání „PD“ byl pro výpočet k 30. červnu 2023 převzat ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2022“ (Výroční studie selhání), Příklad 41: Průměrná kumulativní globální míra selhání vážená emitenty podle alfanumerického ratingu, 1983-2022, a činí 19,9 %.

	1	2
Ca	32,6%	44,6%

Parametr ztráty ze selhání „LGD“ byl pro výpočet k 30. červnu 2023 získaný ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2022“, Příklad 28: Průměrná míra vymáhání přednostních nezajištěných dluhopisů podle roku před selháním, 1983-2022, a činí 61,5 %.

Výpočet opravné položky k 31. prosince 2022 byl založen na základě životnosti finančního nástroje a ratingu Ukrajiny k 31. prosince 2022 – Caa a obdobných dluhových nástrojů korporátních eminentů v regionu. Ukazatel pravděpodobnosti selhání „PD“ byl pro výpočet k 31. prosince 2022 převzat ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2022“ (Výroční studie selhání), Příklad 41: Průměrná kumulativní globální míra selhání vážená emitenty podle alfanumerického ratingu, 1983-2022, a činí 19,9 %.

	1	2	3
Caa	7,1%	13,8%	19,9%

Parametr ztráty ze selhání „LGD“ byl k 31. prosince 2022 získaný ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2022“, Příklad 28: Průměrná míra vymáhání přednostních nezajištěných dluhopisů podle roku před selháním, 1983-2022, a činí 61,5 %.

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

	30. června 2023		31. prosince 2022	
	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota
(v tisících USD)				
Půjčka společníkovi	33 048	33 048	44 826	44 826
	33 048	33 048	44 826	44 826

Veškeré úročené finanční nástroje při zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (pro další podrobnosti o určení viz Bod 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 2023 a ke dni 31. prosince 2022.

7 Obchodní a jiné pohledávky

	30. června 2023	31. prosince 2022
<i>(v tisících USD)</i>		
Jiné pohledávky	3 900	1 900
Ostatní aktiva	22	64
	3 922	1 964
Z toho: krátkodobé	3 922	1 964
Z toho: dlouhodobé	-	-

Ke dni 30. června 2023 Společnost nevykazuje žádné obchodní pohledávky po splatnosti ani jiná aktiva po splatnosti.

Ke dni 30. června 2023 byl uskutečněn vklad mimo základní kapitál ze strany společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED ve výši 3 900 tisíc USD, k rozvahovému dni nebyl splacen, (v roce 2022 ve výši 1 900 tisíc USD).

Pohledávky související se vkladem mimo základní kapitál ve výši 1 900 tisíc USD z roku 2022 byly dne 26. dubna 2023 plně splaceny.

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

Ostatní aktiva obsahují především náklady příštích období související s poplatky hrazenými administrátorovi emise vydaných dluhopisů, jež nejsou součástí efektivní úrokové sazby a nevstupují tak do ocenění vydaných dluhopisů.

8 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 9 tisíc USD. Ke dni 30. června 2023 jakož i ke dni 31. prosince 2022 představuje jeden obchodní podíl, který vlastní Společník (mateřská společnost). Společnost nemá v držení žádné vlastní podíly.

Obchodní podíl byl plně splacen. Obchodní podíl byl zastaven vůči společnosti J&T Banka, a.s.

K obchodnímu podílu se nevážou žádná specifická práva, přednostní práva a omezení. Výplata podílu na zisku či vyplacení kapitálu nejsou omezena.

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

Ostatní kapitálové fondy Společnosti činí 10 260 tisíc USD, ke dni 31. prosince 2022 činil zůstatek 6 360 tisíc USD, zůstatek je tvořen příplatky od jediného společníka mimo základní kapitál.

V období šesti měsíců končícím 30. červnem 2023 byl uskutečněn vklad mimo základní kapitál ze strany společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED ve výši 3 900 tisíce USD (v období šesti měsíců končícím 30. červnem 2022 nebyl uskutečněn žádný vklad).

Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023 vykazuje společnost kumulovanou ztrátu ve výši 3 986 tisíc USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2022 kumulovaný zisk: 391 tisíc USD). Komentáře vedení společnosti byly popsány v Poznámce 2e.

9 Vydané dluhopisy

	30. června 2023	31. prosince 2022
(v tisících USD)		
Emitované dluhopisy v zůstatkové hodnotě	37 612	45 910
	37 612	45 910
Z toho: krátkodobé	949	875
Z toho: dlouhodobé	36 663	45 035

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

Společnost využila svého práva částečného předčasného splacení dluhopisů a k 30. 4. 2023 splatila část jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Nominální hodnota dluhopisu byla snížena z původních 10 000 Kč na 7 900 Kč. Oznámení o předčasném splacení dluhopisů bylo vydáno emitentem dne 21. března 2023. Držitelům dluhopisu byl vyplacen také mimořádný úrok ve výši 1 % z předčasně splacené hodnoty.

Výše dlouhodobé části vydaných dluhopisů se meziročně změnila vlivem předčasného splacení části jmenovité hodnoty a vlivem kurzového rozdílu, dluhopisy byly emitované v CZK, pro účely účetní závěrky jsou přeceněny kurzem USD k 30. 6., respektive 31. 12. příslušného roku.

Podrobné informace ve vztahu k emitovaným dluhopisům ke dni 30. června 2023 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
Emitované dluhopisy	24 379	738	30. října 2025	5,9%	6,76%
Emitované dluhopisy	7 019	121	30. října 2025	5,9%	7,00%
Emitované dluhopisy	5 265	90	30. října 2025	5,9%	7,00%
	36 663	949		5,9%	-

Podrobné informace ve vztahu k emitovaným dluhopisům ke dni 31. prosince 2022 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
Emitované dluhopisy	29 974	694	30. října 2025	5,9%	6,76%
Emitované dluhopisy	8 606	103	30. října 2025	5,9%	7,00%
Emitované dluhopisy	6 455	78	30. října 2025	5,9%	7,00%
	45 035	875		5,9%	-

Emitované dluhopisy byly přijaty k obchodování na Regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 30. října 2020 při celkové nominální hodnotě ve výši 1 050 milionů Kč (46 373 tisíc USD), splatné v roce 2025.

Výše popsaná emise dluhopisů se skládala z tranše ze dne 30. října 2020 při celkové nominální hodnotě ve výši 700 milionů Kč (30 048 tisíc USD) a z tranše ze dne 30. června 2021 při celkové nominální hodnotě ve výši 350 milionů Kč (16 325 tisíc USD).

Úrok je splatný dvakrát ročně: 30. dubna a 30. října každý rok. Celková nominální výše upsaných dluhopisů ke dni 30. června 2023 činí 829,5 milionů Kč, k 31. prosinci 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 dalšímu předčasnému splacení dluhopisů, Společnost doplatí jistinu Dluhopisu jednorázovou částkou dne 30. října 2025.

Transakční náklady ve výši 22 097 tisíc Kč (946 tisíc USD) byly vynaloženy na tranši dluhopisů v nominální hodnotě 700 milionů Kč. 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 ve výši 6 331 tisíc Kč (288 tisíc USD) byly vynaloženy na tranši dluhopisů v nominální hodnotě 200 milionů Kč. 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 ve výši 4 748 tisíc Kč (216 tisíc USD) byly vynaloženy na tranši dluhopisů v nominální hodnotě 150 milionů Kč. 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 2023		31. prosince 2022	
	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty
(v tisících USD)				
Dluhopisy	26 597	37 612	32 499	45 910
	26 597	37 612	32 499	45 910

Veškeré úročené finanční nástroje při zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty (pro více podrobností o určení viz Bod 2 (f) – Stanovení reálné hodnoty). Reálná hodnota pro Úroveň 1 byla vypočtena na základě kotované ceny dluhopisů ke dni 30. června 2023 resp. 31. prosince 2022.

10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

	30. června 2023	31. prosince 2022
(v tisících USD)		
Obchodní závazky	17	28
Jiné závazky	1	-
Ostatní závazky	42	48
	60	76
Z toho: krátkodobé	60	76

Ke dni 30. června 2023 a 31. prosince 2022 nejsou obchodní a jiné závazky zajištěné.

Podle Vedení společnosti, ke dni 30. června 2023 a 31. prosince 2022 nejsou žádné závazky po splatnosti.

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

Jiné závazky ke dni 30. června 2023 zahrnují především odměnu pro výbor pro audit, k 31. 12. 2022 neměly jiné závazky zůstatek.

Ostatní závazky ke dni 30. června 2023 a 31. prosince 2022 zahrnují především částku na audit účetní závěrky a na externí účetní služby.

11 Pohledávky a závazky z derivátových operací

	30. června 2023	31. prosince 2022
(v tisících USD)		
Reálná hodnota swapů	635	(1 938)
	635	(1 938)

Ke dni 30. června 2023 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 pohledávku ve výši 1 410 tisíc USD ke dni 30. června 2023, ke dni 31. prosince 2022 jako závazek ve výši 240 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 261 tisíc USD ke dni 30. června 2023, ke dni 31. prosince 2022 jako závazek ve výši 970 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 196 tisíc USD ke dni 30. června 2023, ke dni 31. prosince 2022 jako závazek ve výši 727 tisíc USD.

Společnost dodatečně zřídila FX swap dne 20. března 2023 ve výši 222 705 tisíc Kč oproti částce 9 830 tisíc USD. Splatnost swapu je 27. října 2023.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako závazek ve výši 318 tisíc USD ke dni 30. června 2023.

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 2023 a 30. červnem 2022 Společnost nevykázala žádné daňové povinnosti. Efektivní daň v období šesti měsíců končící 30. červnem 2023 činí 0%, v roce 2022: 0%. Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023 a 30. červnem 2022 Společnost nevykázala odloženou daň z důvodu opatrnosti.

13 Ostatní provozní náklady a osobní náklady

Provozní náklady představují náklady spojené s další obsluhou a správou dluhopisů (viz Bod 9 – Vydané dluhopisy) a účetních výdajů a výdajů na audit.

Osobní náklady představují odměnu členům výboru pro audit. Výbor pro audit má celkem 3 členy, z čehož 2 členové mají nárok na odměnu. Tato odměna je vyplácena dle platné smlouvy dvakrát ročně, v lednu a červenci zpětně.

Ostatní náklady obsahují transakční náklady spojené s předčasným splacením dluhopisů ve výši 1 % z předčasně splacené jistiny, což činí 103 tisíc USD a výnosové úroky z běžného účtu ve výši 25 tisíc USD.

Společnost vykázala v souladu s IFRS 9 jednorázový dopad do výsledku hospodaření z titulu předčasného splacení dluhopisů ve výši 111 tisíc USD.

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2023	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2022
<i>(v tisících USD)</i>		
Právní služby	8	5
Účetnictví, audit, administrativa	92	72
Osobní náklady výboru pro audit	1	1
Ostatní náklady	78	-
Ztráta z předčasného splacení dluhopisů	111	-
	290	78

14 Finanční výnosy a finanční náklady

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2023	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2022
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové výnosy z půjček	1 831	1 899
Úrokové výnosy z derivátu	1 447	1 327
Zisk z přecenění derivátu	2 573	-
Kurzové zisky	474	3 736
Finanční výnosy celkem	6 325	6 962
	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2023	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2022
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové náklady z dluhopisu	1 461	1 496
Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	5 046	679
Ztráta z přecenění derivátu	-	2 678
Úrokové náklady z derivátu	1 636	1 636
Kurzová ztráta	1 878	4
Finanční náklady celkem	10 021	6 493
Čisté finanční náklady/výnosy vykazované ve Výsledovce	(3 696)	469

Úrokové výnosy jsou získávány z poskytnuté půjčky a úrokové náklady vznikají v důsledku emitovaných dluhopisů.

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

Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty do úrokových nákladů (viz Bod 9). K překlenutí měnového rozdílu z držení dluhopisu drží Společnost tři křížové měnové swapy a jeden FX swap, jejichž reálná hodnota byla k datu 30. června 2023 účtována jako zisk z derivátů (k 30. červnu 2022 byla reálná hodnota účtována jako ztráta z derivátů). Viz Bod 11.

Úrokové výnosy a náklady 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 Bod 11.

Kurzové zisky zahrnují hlavně realizované kurzové zisky z konverze měn mezi bankovními účty.

Kurzové ztráty zahrnují zejména kurzové ztráty z přecenění emitovaného dluhopisu v Kč na USD a ostatních pasiv.

15 Řízení rizika a postupy sdělování informací

Vedení nese celkovou odpovědnost za zřízení a dohled nad systémem řízení rizika Společnosti. Společníci dohlíží 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 42 136 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 selhání, a které jsou v souladu s definicemi externích ratingových agentur. Pravděpodobnost selhání se určuje podle historických údajů shromažďovaných těmito agenturami.

Došlo-li k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování, pak se expozice zahrnuje do Stupně 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 Stupni 1 (12-měsíční očekávaná úvěrová ztráta). Je-li expozice v prodlení, pak se jí přiřazuje Stupeň 3.

Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Společnost následující situace za případ selhání, protože na základě jejích předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vyčísitelná:

- Pokud protistrana poruší finanční ustanovení, nebo
- Informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Společnosti, v plné výši (bez ohledu na kolaterál, který Společnost drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Společnost za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud společnost nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

Společnost použila následující model k výpočtu očekávaných úvěrových ztrát (ECL) ke dni 30. června 2023:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost poklesu (PD)	LGD	EAD*	Vypočítaná ztráta (ECL)
Ca	44,6%	61,5%	35 750	9 806

- EAD je diskontovaná hrubá účetní hodnota v závislosti na relevantní úrokové míře a době splatnosti

Ke dni 31. prosince 2022:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost poklesu (PD)	LGD	EAD*	Vypočítaná ztráta (ECL)
Caa	19,9%	61,5%	38 888	4 759

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

Pravděpodobnost selhání (PD „probability of default“) představuje klíčový vstup pro oceňování očekávané úvěrové ztráty. Pravděpodobnost selhání je odhad pravděpodobnosti selhání během časového úseku, jeho výpočet zahrnuje historické údaje, předpoklady a očekávání budoucích podmínek. Pro účely výpočtu rezervy očekávaných úvěrových ztrát k poskytnuté půjčce mateřské společnosti je použit mezinárodní úvěrový rating Ukrajiny (www.moodys.com) k 30. 6. 2023, respektive k 31. 12. 2022.

Dne 10. února 2023 globální ratingová agentura Moody's Investors Service snížila dlouhodobý rating Ukrajiny v zahraniční a místní měně a rating nezajištěných dluhů na C z Caa3 a změnila výhled Ukrajiny z negativního na stabilní. Dne 6. dubna 2023 globální ratingová agentura S&P snížila dlouhodobý rating Ukrajiny v cizí měně na CCC z CCC+ a změnila výhled Ukrajiny na negativní ze stabilního.

Ztráta ze selhání (LGD „loss given default“) je odhad úvěrové ztráty vyplývající ze selhání. Vychází z rozdílu mezi splatnými smluvními peněžními toky a těmi, jejichž inkaso věřitel očekává, při zohlednění peněžních toků z kolaterálu a celkového úvěrového posílení. Pro účely výpočtu očekávaných úvěrových ztrát k poskytnuté půjčce mateřské společnosti je k 30. 6. 2023 použita hodnota 61,5 %, k 31. 12. 2022 byla použita hodnota 61,5 %, dlužník má významné množství aktiv, reprezentovaných investičními nemovitostmi na Ukrajině. V případě selhání splacení poskytnuté půjčky, budou nemovitosti použity ke splacení závazků dlužníka.

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 selhání společnosti o 10 %, pak by se očekávaná úvěrová ztráta zvýšila o 981 tisíc USD, k 31. 12. 2022 o 476 tisíc USD. Pokud by se pravděpodobnost selhání společnosti snížila o 10 %, očekávaná úvěrová ztráta by se snížila o 981 tisíc USD, k 31. 12. 2022 o 476 tisíc USD.

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

Společníky společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (tj. mateřské společnosti) k 30. červnu 2023 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 Laringtom Holdings Ltd s podílem 39,64 % a společnost Langrose Investment Ltd s podílem 2,55 %.

Společníky společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (tj. mateřské společnosti) k 31. prosinci 2022 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 Laringtom Holdings Ltd s podílem 39,64 % a společnost Langrose Investment Ltd s podílem 2,55 %.

Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) je komanditní společnost z Jersey, která vznikla na základě partnerské smlouvy a k 30. červnu 2023 a 31. prosinci 2022 měla následující strukturu: Ukrainian Redevelopment Fund LP – 43 %, Dragon Capital Investments Limited (Kyperská republika) – 42 %, Northern Point Holdings Limited – 14 % a DC Partners (Jersey) Limited (společnost, kterou ze 100 % vlastní Dragon Capital Investments Limited (Kyperská republika)) – 1 %.

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 a k 31. prosinci 2022 tvořily investice Mateřské společnosti následující projekty:

- Projekt Pyramida: nákupní středisko s hrubou pronajímatelnou plochou 15 934 metrů čtverečních (respektive 19 238, jakmile bude dokončena rekonstrukce);
- Projekt East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 029 metrů čtverečních;
- Projekt West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 7 316 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 14,4 ha;

- Property Management Solutions One („PMS One“): obchodní středisko třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27 854 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. Tyto výzvy byly umocněny ruskou vojenskou agresí proti Ukrajině, která začala v roce 2014 a vyústila v ruskou anexi Krymu a proruští separatisté převzali kontrolu nad částmi východní Luhanské a Doněcké oblasti v letech 2014–2015.

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 až do dne vydání této účetní závěrky. Ke konci července 2023 ruské ozbrojené síly ovládají zhruba 109 000 km² nebo 18 % Ukrajiny. Okupované území zahrnuje především části provincie Luhansk a provincie Doněck na východě stejně tak Záporoží a Cherson či Krym na jihu. Zhruba 40 % současně okupovaného území bylo získáno během první fáze ruské válečné agrese v roce 2014-2015 (Krym a části dvou východních provincií). 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 2023 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	88	88
Obchodní a jiné pohledávky	3 900	-	3 900
Poskytnuté půjčky	33 048	-	33 048
Přechodné účty aktiv	22		22
Celkem	36 970	88	37 058

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 31. prosince 2022 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	1 241	1 241
Obchodní a jiné pohledávky	1 900		1 900
Poskytnuté půjčky	44 826	-	44 826
Přechodné účty aktiv	64	-	64
Celkem	46 790	1 241	48 031

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 30. června 2023 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	88	88
Obchodní a jiné pohledávky	3 900	-	3 900
Poskytnuté úvěry	33 048	-	33 048
Přechodné účty aktiv	-	22	22
Celkem	36 948	110	37 058

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 31. prosince 2022 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	1 241	1 241
Obchodní a jiné pohledávky	1 900		1 900
Poskytnuté úvěry	44 826	-	44 826
Přechodné účty aktiv	-	64	64
Celkem	46 726	1 305	48 031

(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 2023 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	88	88	88	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	635	635	-		635	
Obchodní a jiné pohledávky	3 900	3 900	-	3 900	-	-
Poskytnuté půjčky	33 048	50 797	-	3 473	47 324	-
Přechodné účty aktiv	22	22	-	22	-	-
Celkem	37 693	55 442	88	7 395	47 959	-
Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(60)	(60)	(60)	-	-	-
Emitované dluhopisy	(37 612)	(43 550)	-	(2 585)	(40 965)	-
Celkem	(37 672)	(43 610)	(60)	(2 585)	(40 965)	-
Čistý peněžní tok	21	11 832	28	4 810	6 994	-

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních pasiv byly ke dni 31. prosince 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	1 241	1 241	1 241	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	1 900	1 900		1 900		-
Poskytnuté půjčky	44 826	60 287	-	5 917	54 370	-
Přechodné účty aktiv	64	64	-	64	-	-
Celkem	48 031	63 492	1 241	7 881	54 370	-
Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(76)	(76)	(76)	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	(1 938)	(1 938)	-	-	(1 938)	-
Emitované dluhopisy	(45 910)	(55 045)	-	(12 787)	(42 258)	-
Celkem	(47 924)	(57 059)	(76)	(12 787)	(44 196)	-
Čistý peněžní tok	107	6 433	1 165	(4 906)	10 174	-

Vedení Společnosti monitoruje výši očekávaných peněžních příjmů z poskytnuté půjčky spolu s očekávanými peněžními výdaji na vydané dluhopisy.

(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
	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.
Strana	
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,

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023

	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

*Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023*

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

Další údaje týkající se FX swapu 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 rizika souvisejícího s předčasným částečným splacením emitovaných dluhopisů v Kč
Trh	OTC
Strana	NUPEH prodává USD a kupuje USD a kupuje Kč a prodává Kč J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	0,5 let
Směnný kurz	22,43 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	222 705 000 Kč
Počáteční pomyslná směna	

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023

Objem, měna	222 705 000 Kč
Strana	NUPEH prodává USD vs Kč, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	28. dubna 2023

Konečná pomyslná směna

Objem, měna	222 705 000 Kč
Strana	NUPEH kupuje USD vs Kč, J&TB opačně
Hodnota ke dni	27. října 2023

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

Zůstatky peněžních aktiv a pasiv dle měny byly následující

(v tisících USD)

	30. června 2023			31. prosince 2022		
	Denominová né v Kč	Denominovan é v USD	Denominova né v EUR	Denominova né v Kč	Denominovan é v USD	Denominova né v EUR
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	72		44	1 196	1
Obchodní a jiné pohledávky	22	3 900		64	1 900	-
Poskytnutá půjčka	-	33 048		-	44 826	-
Celkem Aktiva	38	37 020		108	47 922	1
Emitované dluhopisy	37 612	-		45 910	-	-
Obchodní a jiné závazky	60	-		76	-	-
Celkem Pasiva	37 672	-		45 986	-	-

(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:

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023

(v tisících USD)

Ke dni 30. června 2023	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	88	-	-	-	88
Obchodní a jiné pohledávky	3 900	-	-	-	3 900
Poskytnuté půjčky	718	32 330	-	-	33 048
Celkem	4 706	32 330	-	-	37 036
Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	(17)	-	-	-	(17)
Emitované dluhopisy	(949)	(36 663)	-	-	(37 612)
Celkem	(966)	(36 663)	-	-	(37 629)
Čistý peněžní tok	3 740	(4 333)	-	-	(593)

(v tisících USD)

Ke dni 31. prosince 2022	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 241	-	-	-	1 241
Obchodní a jiné pohledávky	1 900	-	-	-	1 900
Poskytnuté půjčky	2 885	41 941	-	-	44 826
Celkem	6 026	41 941	-	-	47 967
Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	(28)	-	-	-	(28)
Emitované dluhopisy	(875)	(45 035)	-	-	(45 910)
Celkem	(903)	(45 035)	-	-	(45 938)
Čistý peněžní tok	5 123	(3 094)	-	-	2 029

(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 výbor pro audit.

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) Ovládající 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, Kyperská republika.

(b) Transakce se spřízněnými stranami

Ke dni 30. června 2023 a ke dni 31. prosince 2022 vykazuje Společnost následující nevypořádané zůstatky se spřízněnou stranou.

(v tisících USD)

Dlužník		30. června 2023	31. prosince 2022
Poskytnutá půjčka	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	33 048	44 826
Jiné pohledávky – související se vkladem mimo základní kapitál	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	3 900	1 900
Celkem		36 948	46 726
Z toho: krátkodobé		4 618	4 785
Z toho: dlouhodobé		32 330	41 941

Veškeré Úrokové výnosy z půjčky byly obdrženy od NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, v období šesti měsíců končící dnem 30. června 2023: 1 831 tis. USD (30. června 2022: 1 899 tis. USD).

(c) **Odměňování klíčového vedení**

Společnost nemá žádné klíčové zaměstnance. V období šesti měsíců končící dnem 30. června 2023 a v roce 2022 nebyly vyplaceny žádné odměny ani jiné benefity vůči členům orgánů Společnosti (kromě odměny výboru pro audit – viz Poznámka 13).

17 Provozní segmenty

Vedení společnosti vyhodnotilo hlavní činnost společnosti, kterou je poskytování financování jedinému společníkovi prostřednictvím poskytnuté půjčky. Společnost je ve skutečnosti účelově založenou entitou (tzv. SPV) s cílem financovat jediného společníka, proto vedení společnosti stanovilo, že veškerá činnost tvoří pouze jeden provozní segment. Pro účely této účetní závěrky nebyly tedy agregovány žádné provozní segmenty.

Informace uvedené ve výkazu zisků a ztráty, rozvaze a všechny informace zveřejněné v rámci přílohy v účetní závěrce lze přiřadit jednomu výše uvedenému provoznímu segmentu.

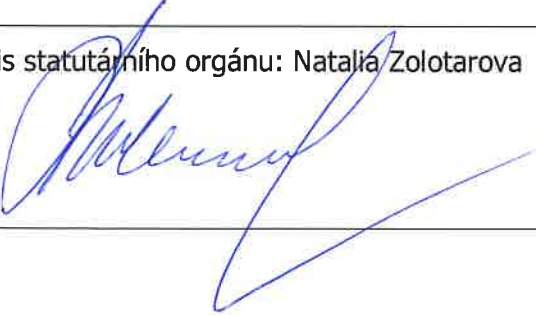
18 Podmíněná aktiva a podmíněná pasiva

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.

19 Důležité události po dni účetní závěrky

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

V září 2023 Společnost opět oznámila předčasné splacení dluhopisů, kde nominální hodnota každého dluhopisu bude snížena z hodnoty 7 900 CZK na 6 550 CZK. Částka z předčasného splacení včetně 1 % povinné úrokové platby činí 141,2 mil. CZK a bude provedena 30. října 2023.

Sestaveno dne: 28.9.2023	Podpis statutárního orgánu: Natalia Zolotarova 
-----------------------------	--