

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA
A MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
VE ZKRÁCENÉM ROZSAHU
ZA
1. POLOLETÍ 2024
NEOVĚŘENÁ AUDITOREM

NUPEH CZ s.r.o.

Identifikační číslo 077 57 662

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

1. Legislativní rámec

Společnost NUPEH CZ s.r.o. předkládá tuto pololetní zprávu za pololetí končící 30. června 2024, zpracovanou v souladu s požadavky zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a § 119 odst. 2 písm. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

a. Informace o společnosti

Informace o emitentovi

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

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

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

Jurisdikce: Česká republika

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

LEI: 3157002FXYZ444Q6BD33

DIČ: 077 57 662

Datum vzniku: 1. ledna 2019

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Webové stránky: www.nupeh-cz.com

E-mail: info@nupeh-cz.com

Telefon: +420 221 710 383

Informace o dluhopisech

Označení dluhopisů: NUPEH CZ 5.90/25

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

ISIN: CZ0003524795

Počet dluhopisů: 105.000

Nominální hodnota: Dluhopisy byly původně vydány v celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů 1.050 000.000 Kč a jmenovité hodnotě každého dluhopisu 10.000 Kč, přičemž ke dni 30. dubna 2023, 30. října 2023 a 30. dubna 2024 došlo ze strany Emitenta k částečnému splacení Dluhopisů, v jehož důsledku se jmenovitá hodnota každého Dluhopisu snížila z 10.000 Kč na 7.900 Kč, dále ze 7.900 Kč na 6.550 Kč a následně z 6.500 Kč na 5.550 Kč a celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů z 1.050.000.000 Kč na 829.500.000 Kč, dále z 829.500.000 Kč na 687.750.000 Kč a následně z 687.750 000 Kč na 582.750.000 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

Pololetí končící 30. června 2024

Finanční výsledky Společnosti za pololetí končící 30. června 2024 jsou uvedeny níže v Příloze I. Celková aktiva ke konci sledovaného období činila 30.077 tis. USD (1. pololetí 2023: 48.995 tis. USD), celková pasiva činila 26.483 tis. USD (1. pololetí 2023: 48.372 tis. USD) a čistý zisk za pololetí končící 30. června 2024 činil 2.521 tis. USD (1. pololetí 2023 vykázaná čistá ztráta 3.986 tis. USD).

Od začátku ruské invaze na Ukrajinu byl provoz všech zařízení vlastněných společností NUPEH negativně ovlivněn válkou, riziko škod na majetku stále přetrvává kvůli pokračující hrozbě ruských raketových úderů na civilní cíle na celé Ukrajině.

Budoucí výkonnost

Pokud jde o prognózy finančního hospodaření Společnosti na rok končící 31. prosince 2024, nepředpokládají se žádné významné změny, neboť činnost Společnosti je omezena na splácení dluhopisů. Očekává se, že splacení bude probíhat podle harmonogramu prostřednictvím splacení stávajícího vnitroskupinového úvěru mezi Společností a mateřskou společností.

K datu vyhotovení této zprávy Společnost oznámila své rozhodnutí o předčasném částečném splacení dluhopisů, a to snížením jmenovité hodnoty každého dluhopisu z 5.550 Kč na 1.770 Kč, které bude realizováno 30. října 2024 (datum výplaty kuponu).

Níže je popsán výhled vývoje podnikání mateřské Společnosti na úrovni aktiv pro rok 2024.

Piramida

Z hlediska budoucnosti je společnost Piramida odolná vůči probíhajícím změnám na trhu, neboť se dokázala přizpůsobit změnám v oblasti komerčních nemovitostí. S mírou neobsazenosti blížící se nule a mírou nájemného blížící se předválečné úrovni vykazuje Piramida navzdory náročnému prostředí dobré výsledky. Vzhledem k tomu, že návštěvnost se postupně blíží předválečným hodnotám a spotřebitelská důvěra posiluje, předpokládáme, že tato pozitivní dynamika přetrvá, i když tempo bude mírné. Vzhledem k těmto slibným ukazatelům zůstává náš výhled pro Piramidu lehce optimistický a odráží naši důvěru ve schopnost udržet růst v měnících se podmínkách.

Eurasia a Prime

Trh s kancelářskými nemovitostmi, který byl ovlivněn válečnými konflikty a hospodářským poklesem, zaznamenal po osvobození Kyjevské oblasti a návratu zahraničních velvyslanectví do hlavního města obnovení obchodní činnosti. Očekáváme, že špičkové kancelářské prostory si udrží stabilitu s téměř nulovou mírou neobsazenosti. V případě Eurasie předpokládáme postupné zvyšování výkonnosti. Pokud jde o výhled do roku 2024, navzdory tomu, že sazby nájemného jsou pod předválečnou úroveň, panuje mírný optimismus ohledně růstu v souvislosti se stabilizací trhu. K tomuto vzestupnému trendu může přispět zvýšená obchodní aktivita a zlepšující se ekonomické podmínky. Lze shrnout, že ačkoli problémy přetrvávají a aktivita zůstává pod předválečnou úrovní, v nadcházejícím roce očekáváme růst nájemného.

East Gate Logistic

Oživení skladového trhu bude záviset především na délce trvání vojenského konfliktu a následné hospodářské situaci na Ukrajině. Vzhledem k utlumeným ekonomickým prognózám se neočekává, že by sazby nájemného v krátkodobém horizontu kolísaly a pravděpodobně zůstanou stabilní a budou čím dál více denominovány v měně UAH. Trh skladů vykazoval solidní poptávku nájemců i přes komplikované podmínky způsobené válkou. Trh skladů vykazoval solidní poptávku nájemců, zejména ze strany logistických společností a maloobchodních nájemců, což přispělo ke stabilitě nájemního prostředí. Omezená dostupnost kvalitních skladových prostor k pronájmu dává jen malý prostor ke slevám na nájemném, což odráží solidní poptávku. Vzhledem k tomu, že skutečné sazby nájemného v UAH zůstávají stabilní a poptávka po skladování zaznamenává pomalý, ale trvalý růst, očekává se, že tržní prostředí zůstane navzdory převládajícím problémům vyvážené. S ohledem na tyto faktory zůstává náš výhled pro East Gate Logistic v nadcházejících měsících spíše optimistický, což odráží naši důvěru v schopnost tohoto zařízení udržet si výkonnost v podmínkách stabilního trhu.

West Gate Logistic

Dne 21. srpna 2024 došlo k prodeji majetku West Gate Logistic (pozemky a skladové prostory), který patřil Mateřské společnosti. Obdržená částka v hrůvně odpovídá 15,2 milionu USD podle kurzu NBU ke dni platby. Čistý výtěžek použije Mateřská společnost na splacení vnitroskupinové půjčky Společnosti a dále na předčasné splacení dluhopisů k 30. říjnu 2024.

Skupina si ponechala majetkovou účast ve West Gate Logistic LLC, aby mohla pokračovat v sanování škod způsobených zničením zařízení West Gate Logistic.

Dopad války na podnikatelské prostředí subjektů vlastněných Skupinou

Ruská válka na Ukrajině je i přes vysokou intenzitu bojů nadále především opotřebávavací a dominují bojové akce na převážně stabilních frontových liniích. Ruské síly jsou v ofenzivě od října 2023, ale jejich postup zůstává do značné míry omezen na 150 km dlouhý sektor ve východní části Doněcké oblasti, přičemž zbytek 1000 km dlouhé fronty se posouvá jen nepatrně. Ke konci července 2024 Rusko okupovalo cca 110.000 kilometrů čtverečních, tj. 18 % Ukrajiny, přičemž během své desetiměsíční ofenzivy rozšířilo ovládané území o pouhé 1 %. Vzhledem ke své výrazné převaze v lidských silách a materiálu se Rusko v nadcházejících měsících pravděpodobně udrží iniciativu. Jeho bezprostředním vojenským (a politickým) cílem je obsadit zbytek Doněcké oblasti, kterou stále z cca 40 % ovládá Ukrajina. Současně se předpokládá, že Rusko potřebuje další masovou mobilizaci, aby dosáhlo strategického průlomu na bojišti. Obranyschopnost Ukrajiny se posílila díky obnovení americké pomoci z nově schváleného balíčku v hodnotě 60 miliard dolarů v dubnu, ale pomoc, která postupně nabíhá, je nedostatečná k tomu, aby umožnila novou ofenzivu. Ukrajinské síly zůstanou pravděpodobně po zbytek roku 2024 v defenzivě a budou se soustředit na degradaci ruských vojenských kapacit opotřebávavací válkou.

Ukrajinská ekonomika se po propadu o 28,8 % v roce 2022 způsobeném ruskou invazí vrátila k růstu, přičemž reálný HDP se v roce 2023 meziročně zvýšil o 5,3 % a v 1. čtvrtletí 2024 o 6,5 %. Oživení ekonomiky podpořila kombinace faktorů, jako je stabilizace dodávek energie po ruských útocích na energetickou infrastrukturu v zimě 2022/23, adaptace podniků na válečné prostředí, oživení spotřebitelské důvěry díky stabilizaci trhu F/X, zlepšení obchodní logistiky a obnovení vývozu po moři díky bezpečnostnímu koridoru v Černém moři, který Ukrajina otevřela v srpnu 2023. Díky neobvykle příznivému počasí má Ukrajina bohatou zemědělskou sklizeň, která meziročně vzrostla o 11 % na 60 mil. tun. Domácí energetická infrastruktura utrpěla jen minimální škody v důsledku ruských útoků do konce března 2024.

Obnovené útoky Ruska na kritickou infrastrukturu Ukrajiny na konci března 2024 dle zpráv poškodily nebo zničily polovinu dostupných kapacit na výrobu elektřiny (cca 9 GW, většinou vyrovnávací kapacity) a způsobily výpadky v celé zemi. Dopad nedostatku energie byl v jednotlivých hospodářských odvětvích nerovnoměrný. Mnoho průmyslových podniků na tom bylo díky dostupnosti dovozu energie relativně dobře, malé podniky však mohly být zasaženy více kvůli vysokým nákladům na autonomní výrobu energie. Celkově se podle odhadů ministerstva hospodářství růst reálného HDP v 1. pololetí 2024 zpomalil na 4,1 % meziročně, což znamená, že tempo růstu ve 2. čtvrtletí 2024 zpomalilo z 6,5 % v 1. čtvrtletí 2024 na 1,9 % meziročně.

Celková inflace měla strmý sestupný trend a v březnu 2024 klesla na 3,2 % meziročně poté, co v prosinci 2022 dosáhla válečného maxima 26,6 % meziročně. K rychlému poklesu přispěla bohatá úroda zemědělských plodin, ustupující inflace a devalvační očekávání v podmínkách pokračující stability na trhu F/X, zlepšení logistiky a širší adaptace domácích podniků na válečné podmínky. Celková inflace však v červenci zrychlila na 4,8 % v důsledku zvýšení sazeb za elektřinu. Navíc se začaly znovu objevovat fundamentální inflační tlaky, částečně podpořené prohlubující se nerovnováhou na trhu práce způsobenou válkou.

Sektor komerčních nemovitostí si udržel relativní stabilitu i přes eskalaci ruských raketových útoků a zvýšený počet výpadků elektřiny ve 2. čtvrtletí roku 2024. Ekonomická a válečná bezpečnostní rizika nadále omezovala tempo oživení spotřebitelské a podnikatelské nálady. Klesající slevy z nájemného a stabilní úroveň neobsazenosti jsou hlavním znakem stabilizace a potenciálního postupného oživení.

Maloobchodní trh prokázal odolnost navzdory zesíleným ruským raketovým útokům a výpadkům proudu ve 2. čtvrtletí roku 2024. Většina nákupních center se přizpůsobila nedostatku elektřiny instalací autonomních generátorů energie během předchozího období výpadků v zimě 2023, což zajistilo stabilní dodávky elektřiny pro návštěvníky ve 2. čtvrtletí. Návštěvnost v kyjevských nákupních centrech zůstala na úrovni cca. 10-15 % pod předválečnou úroveň ve 2. čtvrtletí 2024, čímž se zotavila z poklesu o 70-80 % v březnu 2022. Nejúspěšnější nákupní centra dosáhla dokonce předválečné návštěvnosti. Spotřebitelská poptávka zůstala stabilní, což podpořilo dynamiku maloobchodního obrátu a návštěvnosti. Celková inflace měla tři měsíce po sobě rostoucí tendenci a v červnu zrychlila na 4,8 % poté, co v březnu a dubnu dosáhla svého dna na úrovni 3,2 % meziročně (pokles z vysokých 26,6 % v prosinci 2022). Index spotřebitelské důvěry (CCI), který na základě průzkumu vypočítává společnost pro výzkum trhu Info Sapiens, se po březnovém nárůstu na 77 bodů v červnu snížil na 64,5 bodu na stupnici 0-200, a od začátku roku tak poklesl o 12,6 bodu. Zhoršující se fundamentální inflační tlaky spolu s méně optimistickými očekáváním hospodářského oživení a zvýšenými očekáváním devalvace byly hlavními faktory, které omezovaly zlepšení spotřebitelské důvěry. Všichni mezinárodní maloobchodní prodejci (kromě IKEA) obnovili činnost, včetně H&M v listopadu 2023 a Inditex Group v dubnu 2024. Maloobchodníci pokračovali v opatrné expanzi v nejvyhledávanějších lokalitách. Během 2. čtvrtletí 2024 nevstoupila na kyjevský trh žádná nová nákupní centra, takže celkový objem konkurenčních maloobchodních zásob zůstal nezměněn na úrovni 1,59 mil. metrů čtverečních. Prime rent za standardní galerijní části (100-150 metrů čtverečních) zůstalo u nových pronájmů stabilní na úrovni 45-65 USD/metr čtvereční. Nájemné v sekundárních lokalitách se na konci 2. čtvrtletí 2024 pohybovalo na úrovni 20-40 USD/metr čtvereční/měsíc. Slevy z nájemného obdrželo méně nájemců z důvodu růstu obrátu a návštěvnosti, což naznačuje trvalejší oživení výkonnosti maloobchodníků. Průměrné slevy se pohybovaly v rozmezí 15-25 %.

Na kancelářském trhu zůstala podnikatelská nálada obecně stabilní. To svědčí o velké míře opatrnosti v důsledku ekonomické nejistoty a válečné bezpečnostní situace. Index očekávání podnikatelské aktivity Národní banky, ukazatel typu PMI, se v červenci meziměsíčně zvýšil o 0,9 bodu na 44,4 bodu na stupnici 0-100 (-4,3 bodu meziročně) a zůstal tak pod neutrální úroveň 50 bodů poté, co v březnu až dubnu 2024 dosáhl vrcholu cca 52 bodů. Hlavními faktory oslabení podnikatelské aktivity byly výraznější nedostatek energie a stále akutní nedostatek pracovních sil v důsledku probíhající mobilizace. Poptávka po kancelářských prostorách byla většinou způsobena stěhováním do levnějších budov, zmenšováním

obsazených prostor nebo úpravou podmínek pronájmu. Někteří nájemci využili příležitostí, které jim nabízely výhodné podmínky pronájmu a dostupnost kvalitních prostor, k přemístění do kvalitnějších kanceláří s lepší polohou. Vzhledem k tomu, že poptávka nájemců zůstává omezena na relokace bez známek větší expanze, zůstala průměrná míra neobsazenosti na trhu ve 2. čtvrtletí 2024 vysoká na úrovni 24,3 %, přestože meziročně poklesla o 0,7 p.b. Sazby nájemného se pohybovaly v rozmezí 16-18 USD/metr čtvereční za špičkové kancelářské prostory třídy A s vybavením a 8-12 USD za podobné prostory v kvalitě třídy B. Nové nájemní smlouvy často poskytovaly delší beznájemní období nebo postupné zvyšování nájemného se slevami za válečné období a další pobídky pro stávající nájemce prostřednictvím slev na nájemném nebo odkladů plateb. Současné se zúžily možnosti slev u stávajících nájemních smluv. Výrazné slevy ve výši 40-50 % z předválečné úrovně jsou minulostí a slevy obecně již nejsou tak časté.

Trh skladů vykazoval ve 2. čtvrtletí roku 2024 nadále solidní základy. Poptávka po kvalitních skladových prostorách zůstala optimistická. Objemům pronájmů nadále dominovaly maloobchodní a logistické společnosti. Ve 2. čtvrtletí 2024 se na trhu neobjevily žádné nové skladové prostory a celkový konkurenční stav zůstal nezměněn. Průměrná míra neobsazenosti ke konci června 2024 činila 1,8 % po poklesu o 2,2 p.b. v roce 2023. Sazby nájemného v UAH za ambientní sklady třídy A zůstaly ke konci června 2024 v rozmezí 165-200 UAH/metr čtvereční a meziročně vzrostly o cca 18 % v UAH z důvodu nízké dostupnosti volných prostor. V důsledku trvale solidní poptávky nájemců v kombinaci s nedostatkem nabídky k pronájmu pronajímatelé téměř přestali poskytovat slevy na nájemném.

Válka trvá již třetím rokem. Ukrajina na většině míst drží obranné pozice. Ukrajinská operace v ruské Kurské oblasti se rozšířila na cca 1.000 kilometrů čtverečních poté, co byl 6. srpna zaznamenán první přeshraniční vpád. Bez ohledu na výsledek kurské ofenzívy tato operace pravděpodobně podstatně ovlivní vnímání války a s ní spojených nákladů ze strany Rusů, ačkoli v této fázi je těžké predikovat posuny v probíhající válce. Za předpokladu další finanční a vojenské podpory ze strany mezinárodních spojenců v návaznosti na stabilizaci vojenské situace na frontě je vedení Společnosti přesvědčeno, že sestavení účetní závěrky k 30. červnu 2024 za období 6 měsíců končící 30. června 2024 na základě předpokladu nepřetržitého trvání podniku je vhodné.

c. Vlastnická struktura 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 Iouniou 1943 Street, Building No. 9, Office 202 area A, 3022, Lemesos, Kypr. Mateřská společnost nevlastní žádné dluhové cenné papíry vydané Společností.

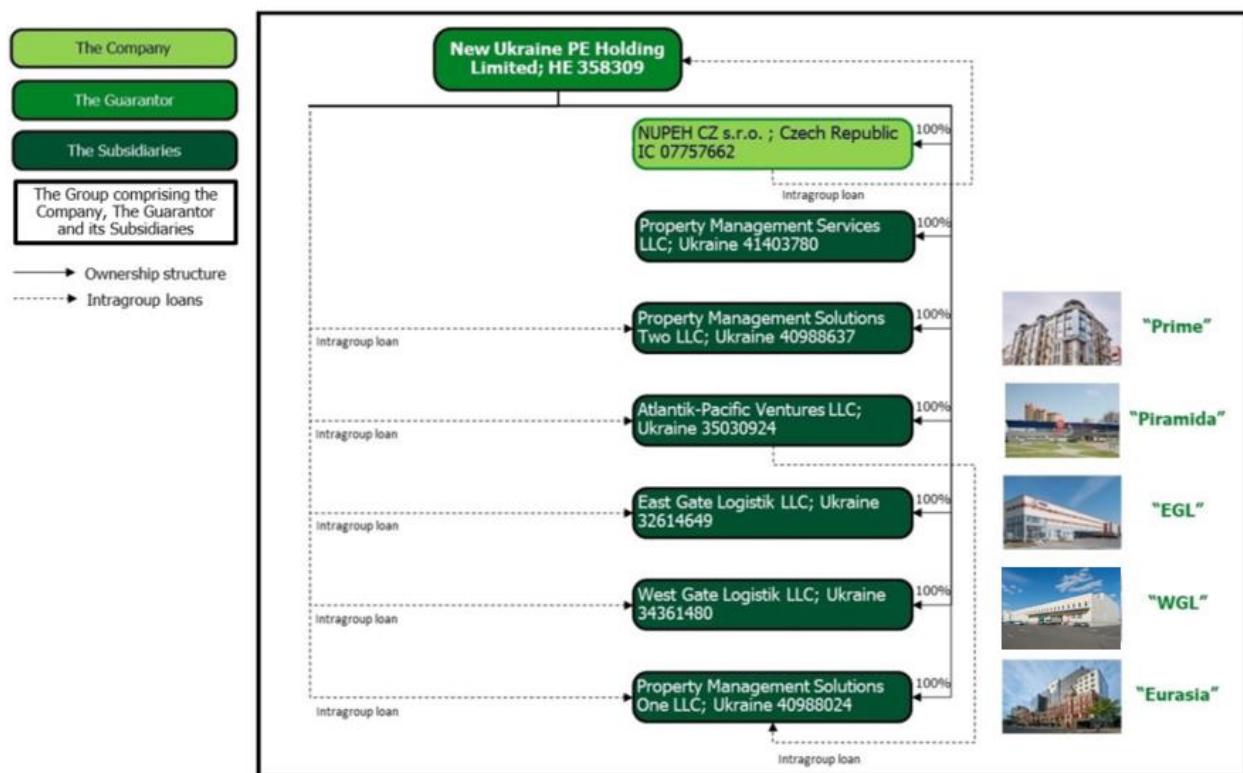
Hlavní činností Společnosti je poskytování finančních prostředků získaných emisí přidruženým společností ve Skupině NUPEH prostřednictvím půjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou činnost.

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, která brání zneužití ovládání Společnosti 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 ovládání Emitenta. Pan Tomáš Fiala, občan České republiky, narozený 13. května 1974 (dále jen „Skutečný majitel“), vystupuje jako Skutečný majitel Společnosti, jak je uvedeno v článku 4 Zprávy o vztazích.

NUPEH je holdingová společnost založená za účelem správy portfolia pěti komerčních nemovitostí, které se nacházejí v Kyjevské oblasti na Ukrajině. K 30. červnu 2024 zahrnovaly investice NUPEH tyto projekty:

- Piramida: nákupní centrum s hrubou pronajímatelnou plochou 15.760 metrů čtverečních (po dokončení rekonstrukce se rozšíří na 20.317 metrů čtverečních);
- East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49.028 metrů čtverečních;
- West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 7.313 metrů čtverečních a pozemek o rozloze 14,4 hektarů;
- Property Management Solutions One: obchodní centrum Eurasia třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 27.924 metrů čtverečních; a
- Property Management Solutions Two: obchodní centrum Prime třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 8.927 metrů čtverečních a pozemek o rozloze 0,15 hektarů¹.

Obrázek 1. Struktura skupiny



intragroup loan = půjčka ve Skupině

Ownership structure = vlastnická struktura

intragroup loans = půjčky ve Skupině

The Company = Společnost

¹ Podle poslední nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti za rok končící 31. prosince 2023 společnosti CBRE

The Guarantor = Ručitel

The Subsidiaries = Dceřiné společnosti

Skupinu tvoří Společnost, Ručitel a Dceřiné společnosti

d. Významné události v 1. pololetí 2024

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.

Národní banka Ukrajiny zavedla dočasná omezení, včetně pozastavení fungování ukrajinského devizového trhu, s výjimkou prodeje v cizích měnách zákaznicky, a zákazu přeshraničních plateb v cizích měnách, což nadále znemožňuje převádění hotovosti z ukrajinských dceřiných společností na zahraniční účty Společnosti. S ohledem na omezení Národní banky Ukrajiny začaly v roce 2023 ukrajinské subjekty předávat výnosy z majetku v ukrajinské národní měně na účty mateřské společnosti na Ukrajině. V květnu 2024 byla devizová omezení částečně uvolněna. To společností umožnilo odevzdávat dividendy do zahraničí na základě výsledků hospodaření za období od 1. ledna 2024 a také nakupovat cizí měnu a převádět prostředky do zahraničí na úhradu úroků z externích úvěrů se splatností úroků po 24. únoru 2022. Očekává se další postupné uvolňování těchto omezení.

V průběhu prvního pololetí 2024 podepsala Mateřská společnost další dohodu se svým věřitelem J&T Banka o:

- a) odložení splátky nesplacené jistiny Podřízeného dluhu z 1. ledna 2022 do 30. září 2024 na 31. prosince 2025 (datum splatnosti);
- b) odložení platby naběhlých a nezaplacených úroků od 31. prosince 2021 do 23. února 2022 a od 1. března 2024 do 29. září 2024 na 31. prosince 2024;
- c) odložení platby úroků naběhlých od 24. února 2022 do 29. února 2024 na 31. prosince 2025.

e. Historie a vývoj Společnosti, Mateřské společnosti a Skupiny

Historie a vývoj společnosti

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

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

Dne 23. června 2020 převedly 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, veškerá svá aktiva na společnost NUPEH. Všechny tyto kyperské dceřiné společnosti byly v květnu 2023 dobrovolně zlikvidovány.

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.

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.

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

Dne 30. října 2023 provedla společnost NUPEH předčasné splacení dluhopisů, čímž se snížila jmenovitá hodnota každého dluhopisu ze 7.900 Kč na 6.550 Kč.

Dne 30. dubna 2024 provedla společnost NUPEH další předčasné splacení dluhopisů, čímž se jmenovitá hodnota každého dluhopisu snížila z 6.550 Kč na 5.550 Kč.

f. Obchodní cíle

Společnost byla založena za účelem Emise, neboť 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, kterou disponuje Skupina, činila k 30. červnu 2024 120.833 metrů čtverečních. Rozdělení celkové hrubé zastavěné plochy:

- Maloobchod – 20.790 metrů čtverečních (17 %)¹ k 30. červnu 2024 a 20.790 metrů čtverečních (17 %) k 30. červnu 2023;
- Kancelářské prostory – 42.562 metrů čtverečních (35 %)² k 30. červnu 2024 a 42.562 metrů čtverečních (35 %) k 30. červnu 2023; a
- Skladové prostory – 57.481 metrů čtverečních (48 %)² k 30. červnu 2024 a 57.481 metrů čtverečních (48 %) k 30. červnu 2023.

Celková hrubá pronajímatelná plocha, kterou disponuje Skupina, je 108.952 metrů čtverečních k 30. červnu 2024. Rozdělení celkové hrubé pronajímatelné plochy:

- Maloobchod – 15.760 metrů čtverečních (15 %)¹; k 30. červnu 2024 a 15.982 metrů čtverečních (15 %) k 30. červnu 2023;
- Kancelářské prostory – 36.851 metrů čtverečních (34 %)¹; k 30. červnu 2024 a 36.751 metrů čtverečních (34 %) k 30. červnu 2023;
- Skladové prostory – 56.341 metrů čtverečních (52 %)¹ k 30. červnu 2024 a 56.341 metrů čtverečních (52 %) k 30. červnu 2023.

Čistý provozní příjem Skupiny za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024 byl 7.1 milionů USD a tvoří jej:

- Maloobchod – 54 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024, 53 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023; a
- Kancelářské prostory – 27 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024, 24 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023; a
- Skladové prostory – 19 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024, 23 % za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023.

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2023 společnosti CBRE.

² Na základě neauditovaných údajů emitenta.

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.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha: 20.790 metrů čtverečních¹
- Hrubá pronajímatelná plocha: 15.760 metrů čtverečních²
- Neobsazenost: 0,1 % k 30. červnu 2024 (0,3 % k 30. červnu 2023, -0.2p.b. meziročně)²;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 37,2 USD/metr čtvereční k červnu 2024 (34,6 USD/metr čtvereční k červnu 2023, +7.5 % meziročně)²;
- Návštěvnost (za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 30 June 2024): 2,8 milionu osob (+18 % meziročně)²;
- Hodnota k 31. prosinci 2023: 52.600.000 USD (45.800.000 USD k 31. prosinci 2022; +8,5% meziročně)¹;
- Čistý provozní příjem: 3.806 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024 (3.203 USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023; +18 % meziročně)²

Klíčoví nájemci:

- Silpo (hypermarket): plocha 1.596 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2030;
- Foxtrot (elektronika): plocha 1.006 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v únoru 2026;
- Ukrzoloto (šperky): plocha 417 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2026;
- Comfy (elektronika): plocha 875 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v únoru 2026;
- Smik (dětské zboží): plocha 521 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v květnu 2025;
- Goldy (oblečení): plocha 559 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2026.

Klíčoví konkurenti:

- River Mall. Umístění: Dněprovské nábřeží 12, Kyjev, 02000, 2,5 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 55.000 metrů čtverečních. River Mall je tradiční velkoplošné nákupní a zábavní centrum dokončené v roce 2019.
- Aladdin. Umístění: 3A Mykhaila Hryshka St., Kyjev, 02000, 500 metrů od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 11.000 metrů čtverečních. Aladdin je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím.
- New Way. Umístění: Umístění: 1 Arkhitekta Verbyts'koho, Kyjev, 02000, 2,2 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 15.000 metrů čtverečních. New Way je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím, které bylo otevřeno v roce 2016.

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2023 společnosti CBRE;

² Na základě neauditovaných údajů emitenta;

- Arcadia. Umístění: Dněprovské nábřeží 33, Kyjev, 02000, 2 km od Piramidy. Hrubá pronajimatelná plocha: 18.500 metrů čtverečních. 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 metrů čtverečních do 3.200 metrů čtverečních, které umožňují nastavit kanceláře dle požadavků nájemce.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha: 33.423 metrů čtverečních² k 30. červnu 2024, 33.423 metrů čtverečních k 30. červnu 2023;
- Hrubá pronajimatelná plocha: 27.924 metrů čtverečních¹ k 30. červnu 2024, 27.930 metrů čtverečních k 30. červnu 2023;
- 13 podlaží;
- Dvouúrovňové podzemní parkoviště se 150 parkovacími místy a 20 povrchovými parkovacími místy;
- Neobsazenost: 23,2 % k 30. červnu 2024 (55,5 % k 30. červnu 2023; -33,3 p.b. meziročně)²;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 10,3 USD/metr čtvereční k červnu 2024 (10,4 USD/metr čtvereční k červnu 2023; -0,6 % meziročně)²;
- Hodnota k 31. prosinci 2023: 27.100.000 USD (33.500.000 USD k 31. prosinci 2022; -19,1 % meziročně)¹;
- Čistý provozní příjem: 1.157 tis. USD za prvních šest měsíců roku končícího 30. června 2024 (723 tis. USD za prvních šest měsíců roku končícího 30. června 2023; +60 % meziročně)².

Klíčoví nájemci:

- PricewaterhouseCoopers: plocha 2.526 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v srpnu 2026;
- Vysoký komisař OSN pro uprchlíky: plocha 3.991 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v srpnu 2025;
- Nibulon: plocha 3.793 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v březnu 2027².

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 Olimpiiska, která je vzdálena 900 metrů a k obchodnímu centru se od této zastávky dostanete pěšky do 10 minut. Stanice metra Universytet a Lva

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2023 společnosti CBRE;

² Na základě neauditovaných údajů emitenta

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 metrů čtverečních s flexibilní dispozicí umožňují přizpůsobit prostory individuálním potřebám nájemců.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha: 9.140 metrů čtverečních²; k 30. červnu 2024 9.140 metrů čtverečních k 30. červnu 2023;
- Hrubá pronajimatelná plocha: 8.927 metrů čtverečních k 30. červnu 2024, 8.821 metrů čtverečních k 30. červnu 2023¹;
- 9 podlaží;
- 7 podzemních parkovišť, povrchové parkoviště s 20 parkovacími místy;
- Neobsazenost: 0,0 % k 30. červnu 2024 (1,1 % k 30. červnu 2023; -1.1p.b. meziročně)¹;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 9,5 USD/metr čtvereční k červnu 2024 (9,5 USD/metr čtvereční k červnu 2023; 0 % meziročně)²;
- Hodnota k 31. prosinci 2023: 12.100.000 USD (13.900.000 USD k 31. prosinci 2022; -12,9 % meziročně)¹;
- Čistý provozní příjem: 783 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024 (720 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023; +9 % meziročně)².

Klíčoví nájemci:

- Deloitte: plocha 2.231 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červenci 2025;
- Sanofi: plocha 2.688 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v září 2027;
- Miele: plocha 658 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2025;
- OTP Bank: plocha 304 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2025.

Klíčoví 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 pronajimatelná plocha: 8.000 metrů čtverečních. 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 pronajimatelná plocha: 43.000 metrů čtverečních. Objekt je obchodní centrum třídy A dokončené v roce 2013 se standardními dispozicemi a velkou halou.

Astarta. Umístění: 58 Yaroslavskya, Kyjev, 04071, 3,9 km od obchodního centra Eurasia a 4,3 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajimatelná plocha: 28.000 metrů čtverečních. Astarta je nové obchodní centrum 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 pronajimatelná plocha: 29.000 metrů čtverečních. Leonardo

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2023 provedené společností CBRE;

² Na základě neauditovaných údajů Emitenta

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 metrů čtverečních. 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 metrů čtverečních. 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 metrů čtverečních. 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 metrů čtverečních. Jedná se o novou budovu třídy A dokončenou v roce 2021, se standardními dispozicemi, typickou podlahovou plochou až 4.000 metrů čtverečních, 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 Boryspil'ska 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 metrů čtverečních²
- Hrubá pronajímatelná plocha: 49.027 metrů čtverečních¹;
- Neobsazenost: 5,2 % k 30. červnu 2024 (5,2 % k 30. červnu 2023; +0.0 p.b. meziročně)¹;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 4,5 USD/metr čtvereční k červnu 2024 (4,5 USD/metr čtvereční k červnu 2023; 0 % meziročně)²;
- Hodnota k 31. prosinci 2023: 18.700.000 USD (18.200.000 USD k 31. prosinci 2022; -0,5 % meziročně)¹;

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2023 společností CBRE

² Na základě neauditovaných údajů Emitenta.

- Čistý provozní příjem: 1.253 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024 (1.259 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023; -0,5 % meziročně)².

Klíčoví nájemci:

- Auchan: plocha 33.832 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2027²;
- Fiege: plocha 12.646 metrů čtverečních, nájemní smlouva na 12.039 metrů čtverečních končí v červenci 2029 a na 606 metrů čtverečních v listopadu 2024².

Klíčoví konkurenti:

BF Martusivka. Umístění: 72 Moiseyeva, Martusivka, Kyjevská oblast, 08343, 15 km od East Gate Logistics. Hrubá pronajímatelná plocha: 70.000 metrů čtverečních. 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 Logistic³

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 od skladu 8 km. Malá vzdálenost od města zajišťuje dostupnost pracovní síly z Právého (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 metrů čtverečních) byla zcela zničena. Menší budova (cca 7.675 metrů čtverečních) 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 metrů čtverečních¹;
- Hrubá pronajímatelná plocha: 7.313 metrů čtverečních²;
- Neobsazenost: 0,0 % k 30. červnu 2024 (beze změny meziročně)²;
- Průměrné základní měsíční nájemné: 4,8 USD/metr čtvereční k červnu 2024 (4,5 USD/metr čtvereční k červnu 2023; +7 % meziročně)²;
- Hodnota k 31. prosinci 2023: 5.500.000 USD ¹; (4.500.000 USD k 31. prosinci 2022; +11,1 % meziročně)¹
- Čistý provozní příjem: 122 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2024 (125 tis. USD za období prvních šesti měsíců roku končící 30. června 2023; -2 % meziročně)².

Klíčoví nájemci:

- DC Ukraine (Watsons): plocha 4.555,74 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v dubnu 2025;
- Nova Poshta: plocha 2.745,47 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v prosinci 2024.

¹ Na základě poslední nezávislé zprávy o ocenění Nemovitosti k 31. prosinci 2023 společností CBRE

² Na základě neauditovaných údajů Emitenta

³ Dne 21. srpna 2024 došlo k prodeji aktiv společnosti West Gate Logistic. Obdržená částka v hrubě odpovídá 15,2 milionu USD podle kurzu NBU ke dni platby. Čistý výnos bude použit na předčasné splacení dluhopisů k 30. říjnu 2024.

Klíčoví konkurenti:

MLP Chaika. Umístění: 1A Aviakonstruktora Antonova, Chaiky, Kyjevská oblast, 08130. Hrubá pronajímatelná plocha: 114.000 metrů čtverečních. 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.

Amtel. Umístění: 10 Soborna, Petropavlivska Borshchahivka, Kyjevská oblast, 08130. Hrubá pronajímatelná plocha: 97.379 metrů čtverečních. 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 2024

Společnost v 1. pololetí končícím 30. června 2024 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 veškeré 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 2024 Společnost neprováděla žádné výzkumné a vývojové činnosti a nevznikly jí tedy žádné náklady na výzkum a vývoj.

j. Změna ovládání

Společnost si není vědoma žádných ujednání, jejichž uplatnění by mohlo později vést ke změně ovládání Společnosti.

k. Soudní a rozhodčí řízení

V prvním pololetí roku 2024 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 Pololetní 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 tis. 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 zásad 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. Politiky ve vztahu k ochraně životního prostředí a sociální oblasti

Společnost nesleduje cíle udržitelnosti v oblasti životního prostředí, sociální oblasti ani v oblasti správy a řízení společnosti podle nařízení o udržitelnosti. Rizika udržitelnosti jsou posuzována individuálně (případ od případu) s ohledem na významnost, vývoj rizika v čase pro investiční strategii, tržní trendy a jednotlivá aktiva Společnosti. Věříme, že zahrnutí rizik udržitelnosti do procesu investičního rozhodování dále zpřesní ziskovost jednotlivých portfolií zohledňující rizika. Toho chceme dosáhnout tím, že

- Poskytujeme analytikům dostatek informací o významných rizicích ESG a umožňujeme jim identifikovat rizika a příležitosti v této oblasti.

- Průběžně sledujeme stávající investice, rozvoj databáze rizik ESG a přezkoumáváme důvěryhodnost zdrojů (např. emitentů) a kvalitu dat.
- Nastavíme a upravíme interní kritéria způsobilosti investic (včetně seznamu nepodporovaných investic)
- Sledujeme aktuální vývoj české a evropské legislativy a harmonizujeme naše interní procesy s touto legislativou.

Investice společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Dopad rizik udržitelnosti na výnosy se posuzuje pro každou investici zvlášť v rámci analýzy nákladů a výnosů, která se provádí před každou nákupní transakcí. Součástí analýzy je také posouzení dalších rizik, která ovlivňují výkonnost Společnosti

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 2.000 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 generující 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

Jak bylo uvedeno výše, ačkoli se Kyjevská oblast v současné době nachází bezpečně mimo válečnou zónu, hrozí, že veškerý místní majetek může být poškozen nebo zcela zničen v důsledku pokračujících ruských dělostřeleckých a raketových útoků na civilní cíle na Ukrajině nebo v důsledku nového vpádu ruských nebo proruských sil do Kyjevské oblasti. V případě zničení jakéhokoli majetku se může stát, že Dceřiné společnosti nedosáhnou dostatečného zisku, takže hrozí, že nebudou schopny vyplatit Mateřské společnosti podíl na zisku. Další prodloužení vojenských aktivit může mít za následek narušení každodenní provozní

činnosti Mateřské společnosti nebo značné škody na majetku Mateřské společnosti. Výše popsané podmínky a situace naznačují existenci významné nejistoty, která může významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v činnosti. Více informací je uvedeno v poznámce 2 e) v účetní závěrce této zprávy.

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 2024 činily 32,3 tis. USD bez DPH včetně přesčasů. Mezitímní účetní závěrka ve zkráceném rozsahu Společnosti za 1. pololetí 2024 nebyla ověřena auditorem.

Čestné prohlášení

Jednatelka společnosti prohlašuje, že všechny informace a údaje v této pololetní zprávě odpovídají skutečnosti a že nebyly zamlčeny 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 2024 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 spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým Společnost čelí.

V Praze, 30. září 2024

Podpis:

Jednatelka



Natalia Zolotarova

Příloha I: Neauditovaná zkrácená
mezitímní účetní závěrka za I. pololetí
2024

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024

Individuální výkaz finanční pozice			
ke dni	30.06.2024	název účetní jednotky	
		NUPEH CZ s.r.o.	
		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
	07757662	Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4	
(v tis. USD)			
	Bod	30.06.2024	31.12.2023
AKTIVA			
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5	44	82
Pohledávky z úvěrů	6	579	643
Obchodní a jiné pohledávky	7	2 000	3 700
Pohledávky z navýšení ostatních kapitálových fondů	7	2 000	3 700
Náklady příštích období	7	17	44
Krátkodobá aktiva celkem		2 640	4 469
Dlouhodobá aktiva			
Pohledávky z úvěrů	6	27 437	27 688
Dlouhodobá aktiva celkem		27 437	27 688
Aktiva celkem		30 077	32 157
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	1 019	1 011
Reálná hodnota derivátů	11	1 364	441
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	10	2	9
Závazky z obchodních vztahů	10	1	8
Jiné závazky	10	1	1
Ostatní pasiva	10	56	79
Rezerva na daň z příjmů	12	159	
Krátkodobé závazky celkem		2 600	1 540
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	23 883	29 544
Dlouhodobé závazky celkem		23 883	29 544
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8	9	9
Ostatní kapitálové fondy	8	10 260	10 260
Výsledek hospodaření	8	-6 675	-9 196
Nerozdělená ztráta minulých let	8	-9 196	-6 262
Výsledek hospodaření běžného období	8	2 521	-2 934
Vlastní kapitál celkem		3 594	1 073
Vlastní kapitál a závazky celkem		30 077	32 157

Individuální výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku

za šest měsíců končících 30.6.2024

07757662

název účetní jednotky

NUPEH CZ s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

(v tis. USD)

		I. pololetí do 30. června 2024	I. pololetí do 30. června 2023
Bod			
Výnosové úroky	14	1 449	1 831
Nákladové úroky	14	-930	-1 461
Čisté úrokové výnosy/náklady		519	370
Náklady/(výnosy) z derivátových operací	14	-924	2 573
Výnosové úroky - derivátové operace	14	440	1 447
Nákladové úroky - derivátové operace	14	-532	-1 636
Kurzové výnosy	14	1 354	474
Kurzové náklady	14	-328	-1 878
Opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty	14	2 347	-5 046
Ostatní provozní náklady	13	-196	-290
Zisk (ztráta) před zdaněním		2 680	-3 986
Daň ze zisku splatná	12	-159	-
Daň ze zisku odložená	12	-	-
Zisk (ztráta) za období		2 521	-3 986
Ostatní úplný výsledek hospodaření			-
Úplný hospodářský výsledek celkem za období		2 521	-3 986
Zisk připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		2 521	-3 986
Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		2 521	-3 986

Individuální přehled o peněžních tocích

za šest měsíců končících 30.6.2024

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)

Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti

Výsledek hospodaření před zdaněním

Úpravy o nepeněžní operace:

opravná položka
přecenění derivátu
úrokové náklady
úrokové výnosy
úrokový náklad z derivátových operací
dopad z předčasného splacení dluhopisů
nerealizované kurzové rozdíly

Úpravy o změny pracovního kapitálu:

ostatních pasív a časového rozlišení
ostatních aktiv a časového rozlišení
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků

Peněžní toky z provozní činnosti celkem

Peněžní toky z financování

Splátka půjčky poskytnuté společníkovi
Přijaté úroky z poskytnuté půjčky
Zaplacená jistina z emitovaných dluhopisů
Zaplacené úroky z vydaných dluhopisů
Obdržení dodatečný kapitál
Přijaté úroky z derivátových operací
Zaplacené úroky z derivátových operací

Peněžní toky z financování celkem

Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů

Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období

Přírůstek (úbytek) během období

Vliv změn měnových kurzů

Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období

	I. pololetí do 30. června 2024	I. pololetí do 30. června 2023
Výsledek hospodaření před zdaněním	2 680	-3 986
Úpravy o nepeněžní operace:		
opravná položka	-2 347	5 046
přecenění derivátu	924	-2 573
úrokové náklady	930	1 461
úrokové výnosy	-1 449	-1 831
úrokový náklad z derivátových operací	92	189
dopad z předčasného splacení dluhopisů	104	111
nerealizované kurzové rozdíly	-1 346	1 875
	-412	292
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
ostatních pasív a časového rozlišení	-23	-6
ostatních aktiv a časového rozlišení	26	42
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek	-	-
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	-8	-10
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	-417	318
Peněžní toky z financování		
Splátka půjčky poskytnuté společníkovi	2 599	4 564
Přijaté úroky z poskytnuté půjčky	1 513	3 998
Zaplacená jistina z emitovaných dluhopisů	-4 472	-10 298
Zaplacené úroky z vydaných dluhopisů	-864	-1 447
Obdržení dodatečný kapitál	1 700	1 900
Přijaté úroky z derivátových operací	440	1 447
Zaplacené úroky z derivátových operací	-532	-1 636
Peněžní toky z financování celkem	384	-1 472
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-33	-1 154
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	82	1 241
Přírůstek (úbytek) během období	-33	-1 154
Vliv změn měnových kurzů	-5	1
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	44	88

Individuální přehled o změnách vlastního kapitálu

za šest měsíců končících k 30.6.2024

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 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
	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené zisky/ztráty	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	9	10 260	-9 196	1 073
Zisk za období			2 521	2 521
Ostatní úplný výsledek hospodaření				-
Vklad mimo základní kapitál				-
Zůstatek k 30. červnu 2024	9	10 260	-6 675	3 594

1 Základní informace

NUPEH CZ s. r. o. („Společnost“ nebo „NUPEH CZ“) 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, Kyprská republika.

Společnost NUPEH CZ s.r.o. je součástí konsolidačního celku Mateřské společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED. Konsolidovaná účetní závěrka Mateřské společnosti 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

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

Společníky společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (tj. Mateřské společnosti) k 30. červnu 2024 a 31. prosinci 2023 byly společnosti 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 Larington 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 2024 a 31. prosinci 2023 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 základním kapitálu Společnosti.

Hlavní činností Společnosti je investování do sektoru nemovitostí na Ukrajině.

Ke dni 30. června 2024 byly investice Mateřské společnosti tvořeny následujícími projekty:

- Projekt Pyramida (Atlantic-Pacific Ventures LLC): nákupní středisko s hrubou pronajímatelnou plochou 15 760 metrů čtverečních (respektive 20 317 metrů čtverečních, jakmile bude dokončena rekonstrukce);
- Projekt East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 028 metrů čtverečních;
- Projekt West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 7 313 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 14,4 ha;
- Property Management Solutions One („PMS One“): obchodní středisko třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27 924 metrů čtverečních;
- Property Management Solutions Two („PMS Two“): obchodní středisko třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8 927 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 0,15 ha.

Ke dni 31. prosince 2023 byly investice Mateřské společnosti tvořeny následujícími projekty:

- Projekt Pyramida (Atlantic-Pacific Ventures LLC): nákupní středisko s hrubou pronajímatelnou plochou 15 900 metrů čtverečních (respektive 20 317 metrů čtverečních, jakmile bude dokončena rekonstrukce);
- Projekt East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 027 metrů čtverečních;
- Projekt West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 7 316 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 14,4 ha;
- Property Management Solutions One („PMS One“): obchodní středisko třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27 930 metrů čtverečních;
- Property Management Solutions Two („PMS Two“): obchodní středisko třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8 847 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 0,15 ha.

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 2023 a za rok končící 31. prosincem 2023. 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 2024 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 2024 a k 31. prosinci 2023.

(c) Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou Společnosti ke dni a za období šesti měsíců končící dnem 30. června 2024, ke dni 31. prosince 2023 a za období končící dnem 30. června 2023 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 čistý zisk za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024 ve výši 2 521 tisíc USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023 byla čistá ztráta ve výši 3 986 tisíc USD). Hlavní příčinou zisku za aktuální období je pohyb z derivátových operací ve formě kurzových výnosů, výnosových úroků a rozpuštění opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty půjčky.

K 30. červnu 2024 má Společnost kladný vlastní kapitál ve výši 3 594 tisíc USD (31. prosince 2023: 1 073 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 nepřímou 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.

Pokračující 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.

V průběhu 6 měsíců 2024 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.

Sektor komerčních nemovitostí si udržel relativní stabilitu i přes eskalaci ruských raketových útoků a zvýšený počet výpadků elektřiny v roce 2024. Ekonomická a válečná bezpečnostní rizika nadále omezovala tempo oživení spotřebitelské a podnikatelské nálady. Snižující se slevy z nájemného na pozadí zhruba stabilní úrovně neobsazenosti zůstávaly hlavním znakem stabilizace a potenciálního postupného oživení.

Většina nákupních center se přizpůsobila nedostatku elektřiny instalací autonomních generátorů energie již během předchozího období výpadků v zimě 2023, což zajistilo stabilní dodávky energie pro návštěvníky v roce 2024. Návštěvnost v kyjevských nákupních centrech zůstala na úrovni cca 10-15 % pod předválečnou úroveň ve 2. čtvrtletí roku 2024, čímž se zotavila z poklesu o 70-80 % v březnu 2022.

Poptávka po skladových prostorách zůstala silná a většinou se nezměnila.

Na kancelářském trhu zůstala podnikatelská nálada obecně stabilní, což svědčí o opatrném přístupu k rozhodování v důsledku ekonomické nejistoty a válečné bezpečnostní situace.

Mateřská společnost přijala nezbytná opatření k řízení svých finančních závazků. Získala souhlas JT Banky, věřitele úvěrového rámce mateřské společnosti ve výši 40 milionů USD, s odkladem splátek

- veškeré úroky za období od 31. 12. 2021 do 23. 2. 2022 budou uhrazeny 31. 12. 2024;
- všechny úroky za období od 24. 02. 2022 do 29. 02. 2024 budou uhrazeny dne 31. 12. 2025;
- všechny úroky za období od 1. 3. 2024 do 29. 9. 2024 budou vyplaceny dne 31. 12. 2024.
- výplata jistiny od 31. 03. 2022 do 30. 09. 2024 se odkládá do data splatnosti, kterým je 31. 12. 2025.

Cílem těchto odkladů bylo zajistit, aby mateřská společnost byla schopna splatit svůj dluh vůči společnosti NUPEH CZ dříve za účelem následných výplat kupónů a částečného splacení dluhopisů držitelům dluhopisů.

Národní banka Ukrajiny zavedla dočasná omezení, včetně pozastavení fungování ukrajinského devizového trhu, s výjimkou prodeje v cizích měnách zákazníky, a zákazu přeshraničních plateb v cizích měnách, což nadále znemožňuje převod hotovosti z ukrajinských dceřiných společností na zahraniční účty Společnosti. S ohledem na omezení Národní banky Ukrajiny začaly v roce 2023 ukrajinské subjekty převádět výnosy z majetku v ukrajinské národní měně na účty mateřské společnosti na Ukrajině. V květnu 2024 byla devizová omezení částečně uvolněna a umožnila společností repatriovat dividendy do zahraničí na základě výsledků hospodaření za období od 1. ledna 2024 a také nakupovat cizí měnu a převádět prostředky do zahraničí na úhradu úroků z externích úvěrů se splatností úroků po 24. únoru 2022. Očekává se další postupné uvolňování stanovených omezení.

V březnu 2024 Společnost oznámila předčasné splacení dluhopisů, kde nominální hodnota každého dluhopisu byla snížena z hodnoty 6 550 CZK na 5 550 CZK.

V září 2024 Společnost opět oznámila předčasné splacení dluhopisů, kde nominální hodnota každého

dluhopisu bude snížena z hodnoty 5 550 CZK na 1 770 CZK.

Bez ohledu na výše uvedené skutečnosti má Mateřská společnost k datu sestavení této účetní závěrky možnost nadále vytvářet peněžní prostředky k obsluze svého bankovního dluhu a úvěrových závazků vůči společnosti NUPEH CZ. Neexistují žádné další závazky, které by mohly mít významný vliv na možnost Mateřské společnosti obsluhovat výše popsané závazky. Mateřská společnost má navíc rezervu na zůstatku účtu DSR, která postačuje na jednu výplatu kuponu společnosti NUPEH CZ.

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 dceřiných společností 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.

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

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 stejnou úroveň 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 2024 a 30. června 2023 a roku končícího 31. prosince 2023 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 2023 a za rok končící 31. prosincem 2023. 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

Všechna 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 určovány 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.

Společnost nevykazuje deriváty jako zajišťovací nástroj, veškeré pohyby reálné hodnoty jsou ve výkazu zisku a ztráty Společnosti účtovány jako zisk nebo ztráta.

(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.

Podle obecného přístupu Společnost určuje, zda se finanční aktivum nachází v jednom ze tří stupňů:

- Stupeň 1 – finanční nástroje, které nezaznamenaly významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování nebo které mají nízké úvěrové riziko k datu účetní závěrky. V tomto stupni 12měsíční očekávaná úvěrová ztráta ECL je zaúčtována a úrokový výnos je vypočten z hrubé účetní hodnoty aktiva. 12měsíční ECL vyplývá z možných selhání během 12 měsíců po datu účetní závěrky;
- Stupeň 2 – úvěrové riziko se od prvotního zaúčtování výrazně zvýšilo a má vysoké úvěrové riziko k datu účetní závěrky. Očekávaná úvěrová ztráta za dobu životnosti (lifetime ECL) je zaúčtována a úrokový výnos je vypočítán z hrubé účetní hodnoty aktiva. Očekávaná úvěrová ztráta za dobu životnosti vyplývá ze všech možných selhání během očekávané životnosti finančního nástroje;
- Stupeň 3 – finanční aktivum má k datu účetní závěrky objektivní důkazy o snížení hodnoty (úvěrově znehodnocené). Očekávaná úvěrová ztráta za dobu životnosti je zaúčtována a úrokové výnosy jsou vypočteny z čisté účetní hodnoty.

Společnost zvolila určování opravné položky 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;

- pohledávka nebo její část je více než 30 dnů po splatnosti;
- expozice byla označena jako expozice nedobytná z důvodu významné finanční tísně dlužníka;

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

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).

Společnost má pouze jednu skupinovou půjčku vůči Společníkovi, která je klasifikována do Stupně 2 pro rok 2024 i 2023. Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány dle efektivní úrokové míry daného finančního aktiva.

Znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je znehodnoceno, pokud došlo k jedné nebo více událostem, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky z tohoto 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

Opravné položky 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) Výnosové a nákladové roky, kurzové zisky a ztráty

Nákladové úroky tvoří úrokové náklady u půjček a úvěrů a odvíjení diskontu u finančních závazků.

Výnosové úroky tvoří úrokové výnosy z investovaných prostředků.

Úrokové náklady a úrokové výnosy se účtují v rámci zisku nebo ztráty s uplatněním metody efektivní úrokové míry. Kurzové zisky a ztráty se vykazují dle své povahy buď jako čisté finanční výnosy nebo čisté 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.

Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy 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.

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

Odložená daň se určuje podle daňových sazeb, jejichž uplatnění se očekává na přechodné rozdíly při jejich

obratu, na základě právních předpisů platných k rozvahovému dni.

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

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

Odložená daňová pohledávka se účtuje v rámci nevyužitě 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 interpretace, které nebyly dosud přijaty

Pro období šesti měsíců počínající dnem 1. ledna 2024 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;*
- *Změny IAS 12 – Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře;*
- *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;*
- *Změny IAS 7 a IFRS 7 – Ujednání o dodavatelském financování*
- *Změny IAS 21 – Nedostatečná směnitelnost.*

5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty byly ke dni 30. června 2024 a 31. prosince 2023 následující:

	30. června 2024	31. prosince 2023
<i>(v tisících USD)</i>		
Hotovost na bankovních účtech	44	82
	<u>44</u>	<u>82</u>

Společnost drží prostředky u finančních ústavů v České republice, na kterou se vztahuje regulační 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 2024	31. prosince 2023
<i>(v tisících USD)</i>		
Půjčka společníkovi	34 485	37 148
Opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty	(6 469)	(8 817)
	28 016	28 331
Z toho: dlouhodobé	27 437	27 688
Z toho: krátkodobé	579	643

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 2024:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
Půjčka společníkovi	33 906	579	16. října 2025	8,2%	8,2%
	33 906	579		8,2%	8,2%

Část úvěru ve výši 2 599 tis. USD byla splacena ve dnech 16. dubna, 22. dubna a 29. května 2024.

Údaje platné k 31. prosinci 2023:

(v tisících USD)	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
Půjčka společníkovi	36 505	643	16. října 2025	8,2%	8,2%
	36 505	643		8,2%	8,2%

Informace o vykazovaném snížení hodnoty

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

(v tisících USD)	1. ledna 2024	Snížení	30. června 2024
Půjčka společníkovi	8 817	-2 348	6 469
	8 817	- 2 348	6 469

(v tisících USD)	1. ledna 2023	Zvýšení	31. prosince 2023
Půjčka společníkovi	4 759	4 058	8 817
	4 759	4 058	8 817

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-C jsou vystaveny velmi vysokému úvěrovému riziku, závazky s ratingem Caa jsou vystaveny vysokému úvěrovému riziku, přičemž číselný modifikátor 2 označuje zařazení do dolní části ratingové kategorie Ca.

https://www.moody.com/sites/products/AboutMoodyRatingsAttachments/MoodysRatingSymbolsandDefinitions.pdf?source=content_type%3Areact%7Cfirst_level_url%3Aarticle%7Csection%3Amain_content%7Cbutton%3Abody_link

Půjčka je v roce 2024 i 2023 klasifikována dle rizikovosti do Stupně 2.

Dlužník je založen podle právních předpisů Kyperské 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 2024 – Ca-C. Ukazatel pravděpodobnosti selhání „PD“ byl pro výpočet k 30. červnu 2024 převzat ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2023“ (Výroční studie selhání), Příklad 41: Průměrná kumulativní globální míra selhání vážená emitenty podle alfanumerického ratingu, 1983-2023, a činí 33,62 %.

	Rok 1	Rok 2	Rok 3
Ca-C	33,62%	46,61%	55,71%

Parametr ztráty ze selhání „LGD“ byl pro výpočet k 30. červnu 2024 získaný ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2023“, Příklad 28: Průměrná míra vymáhání přednostních nezajištěných dluhopisů podle roku před selháním, 1983-2023, a činí 61,8 %.

Výpočet opravné položky k 31. prosinci 2023 je založen na základě životnosti finančního nástroje a ratingu Ukrajiny k 31. 12. 2023 – Ca. Ukazatel pravděpodobnosti selhání „PD“ byl pro rok 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 44,6 %.

	Rok 1	Rok 2	Rok 3
Ca-C	32,6 %	44,6 %	53,1%

Parametr ztráty ze selhání „LGD“ byl k 31. prosince 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 61,3 %.

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 2024

31. prosince 2023

	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota
(v tisících USD)				
Půjčka společníkovi	28 016	28 016	28 331	28 331
	28 016	28 016	28 331	28 331

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 2024 a ke dni 31. prosince 2023.

7 Obchodní a jiné pohledávky

	30. června 2024	31. prosince 2023
<i>(v tisících USD)</i>		
Jiné pohledávky	2 000	3 700
Ostatní aktiva	17	44
	2 017	3 744
Z toho: krátkodobé	2 017	3 744
Z toho: dlouhodobé	-	-

Ke dni 30. června 2024 Společnost nevykazuje žádné obchodní pohledávky po splatnosti ani jiná aktiva po splatnosti.

Ke dni 30. června 2024 nebyl uskutečněn vklad mimo základní kapitál ze strany společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (v roce 2023 ve výši 3 900 tisíc USD).

Pohledávka související se vkladem mimo základní kapitál provedeným k 30. červnu 2023 byla částečně uhrazena v dubnu 2024 ve výši 1 700 tisíc USD.

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.

Náklady příštích období souvisejí s administrativními poplatky hrazenými v souvislosti s emisí vydaných dluhopisů.

8 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 200 tisíc USD. Ke dni 30. června 2024 jakož i ke dni 31. prosince 2023 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 2023 činil zůstatek 10 260 tisíc USD, zůstatek je tvořen příplatky od jediného společníka mimo základní kapitál.

V období šesti měsíců končícím 30. červnem 2024 nebyl uskutečněn vklad mimo základní kapitál ze strany společnosti (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).

Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024 vykazuje společnost kumulovaný zisk ve výši 2 521 tisíc USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023 kumulovanou ztrátu: 3 986 tisíc USD). Komentáře vedení společnosti byly popsány v Poznámce 2e.

9 Vydané dluhopisy

	30. června 2024	31. prosince 2023
(v tisících USD)		
Emitované dluhopisy v zůstatkové hodnotě	24 902	30 555
	24 902	30 555
Z toho: krátkodobé	1 019	1 011
Z toho: dlouhodobé	23 883	29 544

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. 2024 splatila část jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Nominální hodnota dluhopisu byla snížena z původních 6 550 Kč na 5 550 Kč. Oznámení o předčasném splacení dluhopisů bylo vydáno emitentem dne 19. března 2024. Držitelům dluhopisu byl vyplacen také mimořádný úrok ve výši 0,5 % 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 2024 jsou uvedeny v tabulce níže:

(v tisících USD)	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
Emitované dluhopisy	15 854	764	30. října 2025	5,9%	6,76%
Emitované dluhopisy	4 588	146	30. října 2025	5,9%	7,00%
Emitované dluhopisy	3 441	109	30. října 2025	5,9%	7,00%
	23 883	1 019		5,9%	-

Podrobné informace ve vztahu k emitovaným dluhopisům ke dni 31. prosince 2023 jsou uvedeny v tabulce níže:

(v tisících USD)	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
Emitované dluhopisy	19 629	769	30. října 2025	5,9%	6,76%
Emitované dluhopisy	5 666	138	30. října 2025	5,9%	7,00%
Emitované dluhopisy	4 249	104	30. října 2025	5,9%	7,00%
	29 544	1 011		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 2024 činí 582,75 milionů Kč, k 31. prosinci 2023 činila 687,75 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 2024		31. prosince 2023	
	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty
(v tisících USD)				
Dluhopisy	22 427	24 902	24 589	30 555
	<u>22 427</u>	<u>24 902</u>	<u>24 589</u>	<u>30 555</u>

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 2024 resp. 31. prosince 2023.

10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

	30. června 2024	31. prosince 2023
(v tisících USD)		
Obchodní závazky	1	8
Jiné závazky	1	1
Ostatní závazky	56	79
Rezerva na daň z příjmů	159	-
	<u>217</u>	<u>88</u>
Z toho: krátkodobé	217	88

Ke dni 30. června 2024 a 31. prosince 2023 nejsou obchodní a jiné závazky zajištěné.

Podle Vedení společnosti, ke dni 30. června 2024 a 31. prosince 2023 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 2024 i 31. prosinci 2023 zahrnují především odměnu pro výbor pro audit.

Ostatní závazky ke dni 30. června 2024 a 31. prosince 2023 zahrnují především částku na audit účetní závěrky a na externí účetní služby.

11 Reálná hodnota derivátů

	30. června 2024	31. prosince 2023
(v tisících USD)		
Reálná hodnota swapů	(1 364)	(441)
	(1 364)	(441)

Ke dni 30. června 2024 má společnost dva 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 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 837 tisíc USD ke dni 30. června 2024, ke dni 31. prosince 2023 jako závazek ve výši 490 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 628 tisíc USD ke dni 30. června 2024, ke dni 31. prosince 2023 jako závazek ve výši 368 tisíc USD.

Měnový swap stanovený na 26. září 2023 ve výši 14 631 tisíc USD byl realizován 29. dubna 2024 s konverzí na 337 757 tisíc Kč. Reálná hodnota swapu k 31. prosinci 2023 byla vykázána jako aktivum ve výši 417 tisíc USD.

Společnost dodatečně zřídila FX swap dne 18. dubna 2024 ve výši 223 896 tisíc Kč oproti částce 9 500 tisíc USD. Splatnost swapu je 29. října 2024.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako pohledávku ve výši 101 tisíc USD ke dni 30. června 2024, ke dni 31. prosince 2023 0 tisíc USD.

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

12 Splatná a odložená daň

Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024 společnost vykázala rezervu na splatnou daň ve výši 159 tisíc USD, za období šesti měsíců končící 30. červnem 2023 Společnost nevykázala žádné daňové povinnosti. Efektivní daň v období šesti měsíců končící 30. červnem 2024 činí 5,93 %, v roce 2023: 0%. Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024 Společnost neidentifikovala žádný titul pro odloženou daň, za období končící 30. červnem 2023 Společnost nevykázala odloženou daň z důvodu opatrnosti.

13 Ostatní provozní 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 za období končící 30. června 2024 obsahují transakční náklady spojené s předčasným splacením dluhopisů ve výši 0,5 % z předčasně splacené jistiny, což činí 22 tisíc USD a výnosové úroky z běžného účtu ve výši 8 tisíc USD.

Ostatní náklady za období končící 30. června 2023 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 období končícím 30. června 2024 v souladu s IFRS 9 jednorázový dopad do výsledku hospodaření z titulu předčasného splacení dluhopisů ve výši 104 tisíc USD, za období končící 30. června 2023 ve výši 111 tisíc USD.

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2024	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
<i>(v tisících USD)</i>		
Právní služby	0	8
Účetnictví, audit	77	92
Osobní náklady výboru pro audit	1	1
Ostatní náklady	14	78
Ztráta z předčasného splacení dluhopisů	104	111
	196	290

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2024	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové výnosy vypočtené pomocí efektivní úrokové míry	1 449	1 831
Úrokové výnosy z derivátu	440	1 447
Rozpuštění opravené položky na ztráty ze snížení hodnoty	2 347	-
Zisk z přecenění derivátu	0	2 573
Kurzové zisky	1 354	474
Finanční výnosy celkem	5 590	6 325

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2024	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2023
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové náklady z dluhopisu	930	1 461
Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	-	5 046
Ztráta z přecenění derivátu	924	-
Úrokové náklady z derivátu	532	1 636
Kurzová ztráta	328	1 878
Finanční náklady celkem	2 714	10 021
Čisté finanční náklady/výnosy vykazované ve Výsledovce	2 876	(3 696)

Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty do úrokových nákladů (viz Bod 9). K překlenutí měnového rozdílu z držení dluhopisu drží Společnost dva křížové měnové swapy a jeden cizoměnový swap,

jejichž změna reálné hodnoty byla k datu 30. června 2024 účtována ztráta z derivátů (k 30. červnu 2023 byla reálná hodnota účtována jako zisk 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 ztráty zahrnují mimo jiné ztráty z přecenění dluhopisů vydaných v CZK na USD.

Kurzové zisky zahrnují mimo jiné kurzové zisky z přecenění bankovního účtu vedených v cizích měnách, ostatních pasiv a také kurzové zisky z převodů peněz mezi měnami.

15 Řízení rizika a postupy sdělování informací

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

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

(a) Úvěrové riziko

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

Vystavení úvěrovému riziku

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

Půjčka společníkovi

Společnost poskytla Společníkovi půjčku ve výši 46 700 tisíc USD s využitím prostředků z upsaných dluhopisů, ke dni 30. června 2024 je zůstatek půjčky ve výši 33 906 tisíc USD.

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

Společnost přisuzuje 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.

Společnost má pouze jednu půjčku vůči Společníkovi.

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 a Společnost oznámí dlužníkovi, že je v selhání, pak se jí přiřazuje Stupeň 3.

Definice selhání

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

- 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 prokazujících, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

Společnost použila následující model k výpočtu očekávaných úvěrových ztrát (ECL) ke dni 30. června 2024:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost selhání (PD)	LGD	EAD*	Vypočítaná ztráta (ECL)
Ca-C	33,62%	61,8%	31 137	6 469

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

Ke dni 31. prosince 2023:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost selhání (PD)	LGD	EAD*	Vypočítaná ztráta (ECL)
Ca-C	44,6 %	61,3 %	32 249	8 817

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. 2024, respektive k 31. 12. 2023.

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. 2024 použita hodnota 61,8 %, k 31. 12. 2023 byla použita hodnota 61,3 %, 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 647 tisíc USD, k 31. 12. 2023 o 882 tisíc USD. Pokud by se pravděpodobnost selhání společnosti snížila o 10 %, očekávaná úvěrová ztráta by se snížila o 647 tisíc USD, k 31. 12. 2023 o 882 tisíc USD.

Vzhledem k tomu, že jedinou činností Společnosti je financování Mateřské společnosti, je Společnost rovněž zasažena stejnými riziky jako Mateřská společnost. Investice Mateřské společnosti se nacházejí především na Ukrajině. V důsledku toho jsou vystavené ekonomickým a finančním trhům Ukrajiny.

Pokračující válka na Ukrajině zůstává hlavním rizikovým faktorem pro výkonnost Společnosti v tomto roce. Vzhledem k tomu, že všechna aktiva skupiny NUPEH se nacházejí v oblasti Kyjeva, každá nemovitost čelí významnému riziku poškození nebo úplného zničení.

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 2024 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	44	44
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	2 000
Poskytnuté půjčky	28 016	-	28 016
Přechodné účty aktiv	17		17
Celkem	30 033	44	30 077

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 31. prosince 2023 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	82	82
Obchodní a jiné pohledávky	3 700		3 700
Poskytnuté půjčky	28 331	-	28 331
Přechodné účty aktiv	44	-	44
Celkem	32 075	82	32 157

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 30. června 2024 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	44	44
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	2 000
Poskytnuté úvěry	28 016	-	28 016
Přechodné účty aktiv	-	17	17
Celkem	30 016	61	30 077

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 31. prosince 2023 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	82	82
Obchodní a jiné pohledávky	3 700	-	3 700
Poskytnuté úvěry	28 331	-	28 331
Přechodné účty aktiv	-	44	44
Celkem	32 031	126	32 157

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Společnost narazí na potíže při plnění povinností spojených se svými finančními závazky vyrovnávanými 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.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních pasiv byly ke dni 30. června 2024 následující:

(v tisících USD)

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok – 5 let	Delší / nespecifikované
Aktiva						
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	44	44	44	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	2 000	-	2 000	-	-
Poskytnuté půjčky	28 016	38 088	-	2 788	35 300	-
Náklady příštích období	17	17	-	17	-	-
Celkem	30 077	40 149	44	4 805	35 300	-
Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(58)	(58)	(58)	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	(1 364)	(1 364)	-	-	(1 364)	-
Emitované dluhopisy	(24 902)	(28 934)	-	(1 615)	(27 319)	-
Celkem	(26 324)	(30 356)	(58)	(1 615)	(28 683)	-
Čistý peněžní tok	3 753	9 793	(14)	3 190	6 617	-

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních pasiv byly ke dni 31. prosince 2023 následující:

(v tisících USD)

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok – 5 let	Delší / nespecifikované
Aktiva						
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	82	82	82	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	3 700	3 700		3 700		
Poskytnuté půjčky	28 331	42 520	-	3 013	39 507	-
Náklady příštích období	44	44	-	44	-	-
Celkem	32 157	46 346	82	6 757	39 507	-

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024

Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(88)	(88)	(88)	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	(441)	(441)	-	-	(441)	-
Emitované dluhopisy	(30 555)	(35 037)	-	(2 143)	(32 894)	-
Celkem	(31 084)	(35 566)	(88)	(2 143)	(33 335)	-
Čistý peněžní tok	1 073	10 780	(6)	4 614	6 172	-

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. 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 ve výši 6,45% pa 30E/360 s/a, a půjčuje Kč a dostává v Kč fixní kupon ve výši 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

*Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024*

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 ve výši 6,45% pa 30E/360 s/a, a půjčuje Kč a dostává v Kč fixní kupon ve výši 5,90% pa 30E/360 s/a J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	4,39 let
Směnný kurz	21.230 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	150 000 000 Kč
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	150 000 000 Kč
Strana	NUPEH kupuje USD vs Kč, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	30. června 2021
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	150 000 000 Kč

*Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024*

Strana	NUPEH prodává USD vs Kč, J&TB opačně
Hodnota ke dni	Konec posledního úrokového období
Platby úroků	
Úrokové období	Pololetně
Sazby: CZK (NUPEH dostává)	Kč fix 5,90% pa 30/360
Sazby: USD (NUPEH platí)	USD fix 6,45% pa 30/360
Počet dnů	30E/360

Společnost v roce 2023 uzavřela cizoměnový swap. Další údaje týkající se cizoměnového 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 CZK a kupuje CZK a kupuje USD a prodává USD J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	0,5 let
Směnný kurz	23,085 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	337 756 635 CZK
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	337 756 635 CZK
Strana	NUPEH prodává Kč vs USD, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	26. září 2023
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	337 756 635 CZK
Strana	NUPEH kupuje Kč vs USD, J&TB opačně
Hodnota ke dni	29. dubna 2024

Cizoměnový swap byl vypořádán 29. dubna 2024.

Společnost v roce 2024 uzavřela cizoměnový swap. Další údaje týkající se cizoměnového 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 CZK a kupuje CZK a kupuje USD a prodává USD J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	0,5 let
Směnný kurz	23,668 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	9 500 000 USD
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	9 500 000 USD
Strana	NUPEH prodává Kč vs USD, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	29. dubna 2024
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	9 500 000 USD
Strana	NUPEH kupuje Kč vs USD, J&TB opačně
Hodnota ke dni	29. října 2024

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

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024

Zůstatky peněžních aktiv a pasiv dle měny byly následující

(v tisících USD)

	30. června 2024			31. prosince 2023		
	Denominované v Kč	Denominované v USD	Denominované v EUR	Denominované v Kč	Denominované v USD	Denominované v EUR
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	42	2	-	77	5	-
Obchodní a jiné pohledávky	17	2 000	-	44	3 700	-
Poskytnutá půjčka	-	28 016	-	-	28 331	-
Celkem Aktiva	59	30 018	-	121	32 036	-
Emitované dluhopisy	24 902	-	-	30 555	-	-
Obchodní a jiné závazky	58	-	-	88	-	-
Celkem Pasiva	24 960	-	-	30 643	-	-

(d) Riziko úrokových sazeb

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

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

(v tisících USD)

Ke dni 30. června 2024	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	44	-	-	-	44
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	-	-	2 000
Poskytnuté půjčky	579	27 437	-	-	28 016
Celkem	2 623	27 437	-	-	30 060

Zkrácená mezitímní účetní závěrka za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
Příloha ke zkrácené mezitímní účetní závěrce za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024

Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	(58)	-	-	-	(58)
Emitované dluhopisy	(1 019)	(23 883)	-	-	(24 902)
Celkem	(1 077)	(23 883)	-	-	(24 960)
Čistý peněžní tok	1 546	3 554	-	-	5 100

(v tisících USD)

Ke dni 31. prosince 2023	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	82	-	-	-	82
Obchodní a jiné pohledávky	3 700	-	-	-	3 700
Poskytnuté půjčky	643	27 688	-	-	28 331
Celkem	4 425	27 688	-	-	32 113

Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	(88)	-	-	-	(88)
Emitované dluhopisy	(1 011)	(29 544)	-	-	(30 555)
Celkem	(1 099)	(29 544)	-	-	(30 643)
Čistý peněžní tok	3 326	(1 856)	-	-	1 470

(e) Provozní riziko

Provozní riziko je riziko ztráty v důsledku podvodu, neoprávněné činnosti, chyb, opominutí, neefektivit 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, Kyprská republika.

(b) Transakce se spřízněnými stranami

Ke dni 30. června 2024 a ke dni 31. prosince 2023 vykazuje Společnost následující nevypořádané zůstatky se spřízněnou stranou.

(v tisících USD)

Dlužník		30. června 2024	31. prosince 2023
Poskytnutá půjčka	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	28 016	28 331
Jiné pohledávky – související se vkladem mimo základní kapitál	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	2 000	3 700
Celkem		30 016	32 031
Z toho: krátkodobé		2 579	4 343
Z toho: dlouhodobé		27 437	27 688

Veškeré Úrokové výnosy z půjčky byly obdrženy od NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, v období šesti měsíců končící dnem 30. června 2024: 1 449 tis. USD (30. června 2023: 1 831 tis. USD).

(c) Odměňování klíčového vedení

Společnost nemá žádné klíčové zaměstnance. V období šesti měsíců končící dnem 30. června 2024 a v roce 2023 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.

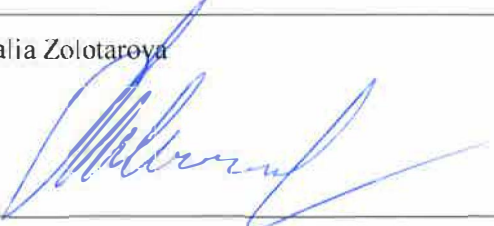
19 Důležité události po dni účetní závěrky

Společnost vyhodnotila následné události od rozvahového dne až do dne, kdy byla účetní závěrka sestavena.

V září 2024 Společnost zveřejnila oznámení o předčasném splacení dluhopisů. Dne 30. října 2024 Společnost dluhopisy částečně splatí, přičemž jmenovitá hodnota každého dluhopisu bude snížena z nominální hodnoty 5 550 Kč na 1 770 Kč.

V srpnu 2024 společnost LLC West Gate Logistic (dceřiná společnost Mateřské společnosti) prodala skladový areál zahrnující pozemek o rozloze 14,42 ha, kancelářské a skladové prostory o celkové rozloze přibližně 7 000 m² a zničenou budovu o rozloze 90 000 m². Skupina si ponechala vlastnické právo k právnické osobě West Gate Logistic LLC, aby mohla pokračovat v řízení o vymáhání škod způsobených zničením objektu West Gate Logistic.

Tato Výroční zpráva byla schválena pro zveřejnění statutárním orgánem dne 30. 9. 2024.

Sestaveno dne: 30.9.2024	Podpis statutárního orgánu: Natalia Zolotarova 
---	--