

POLOLETNÍ ZPRÁVA
A MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA VE
ZKRÁCENÉM ROZSAHU
ZA
1. POLOLETÍ ROKU 2025
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 období šesti měsíců končící 30. června 2025, zpracovanou v souladu s požadavky zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a § 119 odst. 2 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. Zejména 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.nupeg-cz.com

E-mail: info@nupeg-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, dále z 582.750.000 Kč na 185.850.000 Kč a z 185.850.000 na 27.300.000 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

Období 6 měsíců končící 30. června 2025

Finanční výsledky Společnosti za pololetí končící 30. června 2025 jsou uvedeny níže v Příloze I. Celková aktiva ke konci sledovaného období činila 10.125 tis. USD (finanční rok 2024: 16.673 tis. USD), celková pasiva činila 1.999 tis. USD (finanční rok 2024: 9.601 tis. USD) a čistý zisk za období šesti měsíců končící 30. června 2025 činil 1.054 tis. USD (1. pololetí 2024 vykázána čistá ztráta 2.521 tis. USD).

Od začátku ruské invaze na Ukrajinu byl provoz všech podniků NUPEH negativně ovlivněn válkou, riziko materiálních škod i nadále existuje kvůli přetrvávající hrozbě ruských raketových úderů na civilní cíle na celé Ukrajině.

Budoucí výkonnost

Pokud jde o prognózy finančního hospodaření Společnosti na rok končící 31. prosince 2025, nepředpokládají se žádné významné změny, neboť činnost Společnosti je omezena na splacení dluhopisů. Splacení se očekává dne 13. října 2025 prostřednictvím splacení stávajícího vnitroskupinové půjčky mezi Společností a mateřskou společností.

K datu vyhotovení této zprávy Společnost oznámila své rozhodnutí o předčasném úplném splacení dluhopisů, ke kterému dojde dne 13. října 2025.

Níže je popsán výhled vývoje podnikání mateřské Společnosti na úrovni aktiv za rok 2025.

Piramida

Z hlediska budoucího vývoje lze říci, že Piramida je 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 spotřebitelská důvěra posiluje, předpokládáme, že tato pozitivní dynamika bude přetrvávat, i když mírným tempem. Vzhledem k těmto slibným ukazatelům zůstává náš výhled pro Piramidu opatrně optimistický a odráží naši důvěru ve schopnost udržet růst v měnících se podmínkách.

Eurasia a Prime

Na trhu kancelářských nemovitostí, který byl ovlivněn válečnými konflikty a hospodářským poklesem, došlo po osvobození Kyjevské oblasti a návratu zahraničních velvyslanectví do hlavního města k obnovení obchodní činnosti. Očekává se, že kancelářské prostory Prime si udrží stabilitu s nulovou mírou neobsazenosti (od konce února 2025), zatímco u Eurasia dochází k dočasnému nárůstu neobsazenosti. Co se týče vývoje v dalších obdobích, panuje opatrný optimismus ohledně růstu v souvislosti se stabilizací trhu navzdory tomu, že sazby nájemného jsou pod předválečnou úroveň. K tomuto vzestupnému trendu může přispět zvýšená podnikatelská aktivita a zlepšující se hospodářské podmínky. Celkově lze říct, že ačkoli problémy přetrvávají a aktivita zůstává pod předválečnou úrovní, v nadcházejícím roce můžeme očekávat růst nájemného.

East Gate Logistic

Oživení trhu skladových prostor 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 s rostoucí denominací v UAH. Trh skladových prostor vykazoval i přes válečné podmínky solidní poptávku nájemců, zejména ze strany logistických společností a maloobchodních nájemců, což přispělo ke stabilitě nájemního prostředí. Omezená dostupnost kvalitních skladových prostor k pronájmu vedla jen k malým slevám na nájemném, což odráží solidní poptávku nájemců. S ohledem na tyto faktory zůstává náš výhled pro East Gate Logistic v druhé polovině roku 2025 opatrně optimistický, což odráží naši důvěru v její schopnost udržet si výkonnost v podmínkách stabilního trhu.

West Gate Logistic

Dne 21. srpna 2024 došlo k prodeji pozemků a skladových prostor společnosti West Gate Logistic, která patří Mateřské společnosti. Skupina si ponechala vlastnické právo k právnické osobě West Gate Logistic LLC, aby mohla pokračovat ve vymáhání škod způsobených zničením zařízení West Gate Logistic.

Dopad války na podnikání Skupiny

Přehled

Ruská invaze na Ukrajinu, která začala 24. února 2022, vstoupila do čtvrtého roku a nadále negativně ovlivňuje domácí ekonomiku a podnikatelské prostředí. Od konce roku 2022 válka probíhá převážně formou vyčerpávajících bojů, při nichž každá ze stran dosahuje pouze omezených úspěchů na bojišti navzdory vysoké intenzitě bojů. V návaznosti na omezené územní změny v důsledku ukrajinské protiofenzívy v roce 2023 a omezené lidské a muniční zdroje zaujaly ukrajinské síly od konce roku 2023 obranný postoj; navzdory pokračujícímu tlaku zůstával postup ruských sil omezený.

Odhady ke konci srpna 2025 uvádí, že ruské síly ovládají přibližně 116.000 km² nebo 19 % území Ukrajiny, přičemž ruská okupovaná oblast zůstává mnohem menší než v době vrcholu invaze v březnu 2022 (odhad 152.000 km² nebo 25 % území Ukrajiny). Ruskem okupované území zahrnuje části Luhanské a Doněcké oblasti na východě, stejně jako Záporožskou a Chersonskou oblast a Krym na jihu. Přibližně 40 % území, které je v současné době pod ruskou kontrolou, bylo obsazeno během první fáze ruské vojenské agrese proti Ukrajině v letech 2014–2015 (Krym a části dvou východních oblastí).

Ukrajinská ekonomika se v roce 2023 vrátila k růstu po propadu o 28,8 % v roce 2022 způsobeném ruskou invazí, protože masivní finanční podpora ze strany mezinárodních finančních institucí (IFI) a partnerských zemí umožnila vládě zachovat makroekonomickou stabilitu. Reálný HDP vzrostl v roce 2023 meziročně o 5,5 % a v roce 2024 o 2,9 %, a to díky přizpůsobení podniků válečné situaci, částečnému oživení důvěry spotřebitelů, obnovení vývozu přes černomořské přístavy a růstu domácí vojenské výroby. Ruské útoky na domácí energetickou infrastrukturu v zimě 2022–23 a po většinu roku 2024 způsobily značný nedostatek energie, který oslabil tempo hospodářského oživení. Reálný růst HDP se v 1. čtvrtletí 2025 zpomalil na 0,9 % meziročně v důsledku slábnoucích účinků růstových faktorů z let 2023–2024 a materializace nových rizik souvisejících s válkou, jako je uzavření významného dolu na koksovatelné uhlí v lednu 2025 v důsledku postupu Ruska, poškození plynové infrastruktury ruskými raketovými útoky a ukončení tranzitu ruského plynu přes Ukrajinu do Evropy po vypršení příslušné smlouvy. Robustní domácí spotřeba a vojenská výroba nadále podporovaly hospodářský růst.

Celková inflace, která na konci roku 2022 dosáhla vrcholu 26,6 % meziročně, do března 2024 prudce poklesla na 3,2 % díky makroekonomické stabilizaci, včetně směnného kurzu UAH:USD, silné sklizni v roce 2023 a nižším logistickým nákladům. Inflace se do konce roku 2024 opět zvýšila na 12,0 % meziročně a v květnu 2025 dosáhla 15,9 %, což bylo způsobeno prudkým nárůstem domácích cen energie pro podniky v důsledku škod na aktivech energetického sektoru způsobených ruskými útoky, silným růstem mezd v důsledku nedostatku pracovních sil a normalizací cen úrody a potravin. Inflace se v poslední době opět obrátila směrem dolů a v červenci zpomalila na 14,1 % meziročně, protože centrální banka zpřísnila měnovou politiku a tlaky na náklady na energii polevily.

S vypuknutím války se výrazně zhoršila rozpočtová situace Ukrajiny, přičemž schodek státního rozpočtu vzrostl na 1.775 mld. UAH v roce 2023 a 1.838 mld. UAH v roce 2024 (bez zahraničních grantů ve výši 433 mld. UAH, resp. 474 mld. UAH), což představuje nárůst z 193 mld. UAH v roce 2021. K nárůstu deficitu přispěly vojenské výdaje, zatímco daňové příjmy klesly z 1.107 mld. UAH v roce 2021 na 950 mld. UAH v roce 2022 v důsledku propadu produkce a dočasných daňových úlev zavedených v prvních měsících války s cílem zabránit nedostatku různých druhů zboží. Daňové příjmy v roce 2024 vzrostly na 1.647 mld. UAH díky zavedení mimořádné bankovní daně, obnovení předválečných daní z pohonných hmot a širšímu hospodářskému oživení, které podpořilo výběr daní. Prozatímní schodek státního rozpočtu činil za prvních 8 měsíců roku 2025 1.075 mld. UAH (bez zahraničních grantů), což představuje nárůst z 945 mld. UAH za prvních 8 měsíců roku 2024.

Obrovská finanční podpora ze strany mezinárodních finančních institucí a dalších zahraničních partnerů umožnila ukrajinské vládě financovat mnohem větší rozpočtový deficit a podpořila vnější pozici země. Ukrajina v roce 2024 obdržela zahraniční rozpočtovou podporu ve výši 42 mld. USD, což odpovídá částce vyplacené v

roce 2023 a představuje nárůst oproti 31 mld. USD v roce 2022 a 28 mld. USD za prvních 8 měsíců roku 2025. MMF sehrál klíčovou roli při získávání potřebné finanční pomoci a zajištění jejího pravidelného vyplácení. Čtyřletý program Extended Fund Facility (EFF) fondu pro Ukrajinu ve výši 15,6 mld. USD, schválený v březnu 2023, sloužil jako základ pro podporu od dalších zahraničních partnerů.

Granty tvořily 33 % celkové zahraniční pomoci, kterou Ukrajina obdržela v letech 2022–2024, přičemž zbývající částka byla vyplacena ve formě půjček, což vedlo k nárůstu veřejného dluhu Ukrajiny. V srpnu 2024 vláda restrukturalizovala státní eurobondy v hodnotě 20 mld. USD za podmínek, které byly v souladu s programem EFF MMF a analýzou udržitelnosti dluhu. Parametry restrukturalizace zahrnovaly 37% nominální srážku z nesplacené jistiny dluhopisů a odložených úroků naběhlých během dvouletého moratoria od srpna 2022, prodloužení splatnosti o 4 roky a snížení úrokových sazeb. Restrukturalizace přinesla vyšší likviditu ve výši 11 mld. USD do konce programu MMF v 1. čtvrtletí 2027 a snížila celkový veřejný dluh o 5,2 mld. USD. Veřejný dluh nicméně vzrostl z 98 mld. USD na konci roku 2021 na 166 mld. USD na konci roku 2024 a dále na 186 mld. USD na konci července.

Národní banka Ukrajiny začala normalizovat svůj směnný kurz a měnovou politiku na konci roku 2023, poté co od začátku války udržovala pevný směnný kurz, a v první polovině roku 2024 obnovila mírnou verzi inflačního cílení. Tyto změny politiky byly možné díky stabilizaci devizového trhu a silnému růstu mezinárodních rezerv Národní banky Ukrajiny, které se z 31 mld. USD na konci roku 2021 zvýšily na 43,8 mld. USD na konci roku 2024 a dále na 46,0 mld. USD v srpnu 2025, protože masivní zahraniční finanční podpora kompenzovala velký strukturální obchodní deficit způsobený válkou.

V říjnu 2023 se Národní banka Ukrajiny vrátila k režimu řízeného plovoucího kurzu, což umožnilo devalvaci hřivny na 41 UAH za USD do poloviny roku 2024. Od té doby banka zpomalila tempo devalvace hřivny, aby omezila rostoucí inflaci, a umožnila tak, aby měna do konce roku 2024 oslabila pouze mírně, na 42 UAH za USD, a v prvních osmi měsících roku 2025 ji posílila o 1,9 % na 41 UAH za USD. Podobným způsobem Národní banka Ukrajiny snížila svou klíčovou sazbu, zatímco inflace byla v prudkém sestupném trendu, na 13,0 % do poloviny roku 2024 z maxima 25 % v červenci 2023, ale zastavila cyklus snižování sazeb a v prosinci 2024 únoru 2025 se vrátila k zpřísňování měnové politiky, když v reakci na zhoršující se inflační tlaky zvýšila klíčovou sazbu o kumulativních 250 bazických bodů na 15,5 %.

Národní banka Ukrajiny také postupně uvolnila své přísné devizové kontroly v souladu se strategií dohodnutou s MMF. Mezi hlavní změny v letech 2023–2025 patří, že Národní banka Ukrajiny povolila domácím společnostem splácet a umořovat nové zahraniční úvěry, obnovit dovoz služeb bez omezení, povolila repatriaci dividend vyplacených z čistého zisku za roky 2023–2024 (do měsíčního limitu), a povolila společnostem splácet své staré zahraniční dluhy z domácích účtů, pokud nejsou v prodlení, a vyplácet úroky z eurobondů z domácích účtů a kompenzovat úroky dříve vyplacené ze zahraniční devizové likvidity prostřednictvím repatriace dividend vyplacených v předchozích letech.

Sektor komerčních nemovitostí i přes eskalaci ruských raketových a dronových útoků a vysoký počet leteckých útoků nadále vykazoval odolnost. Inflační tlaky a ekonomická nejistota, prohloubené bezpečnostními riziky spojenými s válkou, oslabovaly důvěru spotřebitelů i podniků. V segmentu maloobchodních i kancelářských nemovitostí zůstával počet nově dokončených projektů omezený a jejich realizace byla často zpožděována kvůli váhání developerů způsobenému riziky.

Maloobchod

Maloobchodní trh i nadále vykazoval odolnost navzdory 413 hodinám leteckých poplachů v první polovině roku (trojnásobný nárůst oproti 1. pololetí 2024), které vedly k 38,7 hodinám nuceného uzavření nákupních center v Kyjevě (dvojnásobný pokles oproti 1. pololetí 2024). Raketové útoky a útoky dronů „shahed“ probíhaly převážně v noci, což přispělo k mírnému poklesu návštěvnosti nákupních center v Kyjevě.

Poté, co inflace v květnu 2025 prudce vzrostla (meziročně o 15,9 %), v červnu opět zmírnila (14,3 %) a v první polovině roku 2025 dosáhla průměrné hodnoty 1,1 % za měsíc. Růst indexu spotřebitelských cen byl

způsoben loňskými špatnými sklizněmi a vyššími náklady na energii a mzdy. Index spotřebitelské důvěry (CCI), který je založen na průzkumu spotřebitelského sentimentu a vypočítává jej společnost pro průzkum trhu Info Sapiens, byl v první polovině roku 2025 v průměru vyšší než v první polovině roku 2024 (78,4 oproti 73,1) a v červnu 2025 dosáhl hodnoty 75,7 (na stupnici 0–200).

V poptávce spotřebitelů nedošlo k žádným významným změnám. Maloobchodníci upřednostňovali provozní efektivitu a selektivně expandovali v nejvýkonnějších lokalitách. Většina mezinárodních maloobchodníků, s výjimkou IKEA, pokračovala ve své činnosti, zatímco módní značky v nízké a střední cenové kategorii aktivně expandovaly.

Objem maloobchodních ploch v Kyjevě zůstal nezměněn na 1,59 mil. m², protože v první polovině roku 2025 nebyla dokončena žádná nová nákupní centra. Za zmínku stojí, že Ocean Mall (hrubá pronajimatelná plocha 110 tisíc m²) zůstává jediným velkým maloobchodním projektem ve výstavbě v Kyjevě. Společnost A Development také staví dvě nová nákupní centra v Kyjevě: White Lines (hrubá pronajimatelná plocha 28 tisíc m²) a A-Station (hrubá pronajimatelná plocha: 7 tisíc m² maloobchodních prostor, 9 tisíc m² kancelářských prostor), jejichž dokončení je plánováno na rok 2026.

Do segmentu nákupních a zábavních center vstoupil Epicentr, který otevírá nové maloobchodní destinace v upraveném formátu kvazi-nákupního centra: Epicentr Chabany (celková plocha 96 tisíc m², včetně 51,5 tisíc m² vlastních maloobchodních prostor Epicentr) a Gallery Bucha (celková plocha 97 tisíc m²).

Nájemné za galerijní prostory o rozloze 100–150 m² se stabilizovalo na úrovni 70 USD/m².

Kancelářské prostory

První pololetí roku 2025 se neslo ve znamení pokračující snahy nájemců kancelářských prostor najít modernější a bezpečnější zázemí. Index obchodní aktivity Národní banky, měřítko typu PMI, zůstal v červnu 2025 neutrální na úrovni 50,0 (na stupnici 0–100), a to díky silné spotřebitelské poptávce a stabilizaci dodávek elektřiny. Negativně působilo především ostřelování kritické infrastruktury, zintenzivnění nepřátelských akcí a zvýšené náklady na suroviny, pracovní sílu a palivo.

V první polovině roku činila celková realizovaná poptávka na trhu 82 tisíc m², přičemž se jednalo především o odvětví IT a telekomunikací, veřejný sektor a výrobu. Celková nabídka klesla na přibližně 2,11 milionu m² (-3 % meziročně) v důsledku zničení/poškození prostor v důsledku válečných operací. V první polovině roku nebyla dokončena žádná nová obchodní centra. U projektu o rozloze 72,7 tis. m² plánovaného na rok 2025 i nadále hrozí vysoké riziko zpoždění.

Průměrná míra neobsazenosti zůstala v podstatě beze změny na úrovni 21 %. Nájemné mírně vzrostlo, přičemž sazby za třídu A se pohybovaly v rozmezí 16–27 USD/m² a za třídu B v rozmezí 8–18 USD/m².

Skladové prostory

Trh se skladovými prostory v Kyjevské oblasti zůstal aktivní s obsazením cca 81 tisíc m² v první polovině roku. Tento segment je podporovaný poptávkou ze strany logistických a maloobchodních nájemců. Na trhu nadále přetrvává chronický nedostatek skladů s regulovanou teplotou, a to navzdory rostoucí poptávce ze strany farmaceutických, FMCG a logistických společností.

Mezi dokončené projekty v první polovině roku patří druhá fáze logistického komplexu Dudarkiv (22 tisíc m²) společnosti ADG, díky níž se celková skladová plocha zvýšila na 1,5 milionu m². Ve druhé polovině roku 2025 se očekává dokončení cca 98 tisíc m² nových i rekonstruovaných prostor.

Míra neobsazenosti klesla z 3,8 % na 3,0 %. Nájemné za skladové prostory třídy A zůstalo stabilní na úrovni 5,3 USD/m². Většina pronájmů byla realizována v národní měně, což vystavovalo transakce kurzovému riziku navzdory omezené nabídce a stabilní poptávce.

c. Vlastnictví a ovládání

NUPEH CZ s.r.o. je finanční odnoží společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (dále jen „společnost NUPEH“ nebo „Mateřská společnost“) se sídlem na adrese 16 Iouniou 1943, budova č. 9, kancelář 202, oblast A, 3022, Lemesos, Kypr. Mateřská společnost nevlastní žádné dluhové cenné papíry vydané Společností.

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

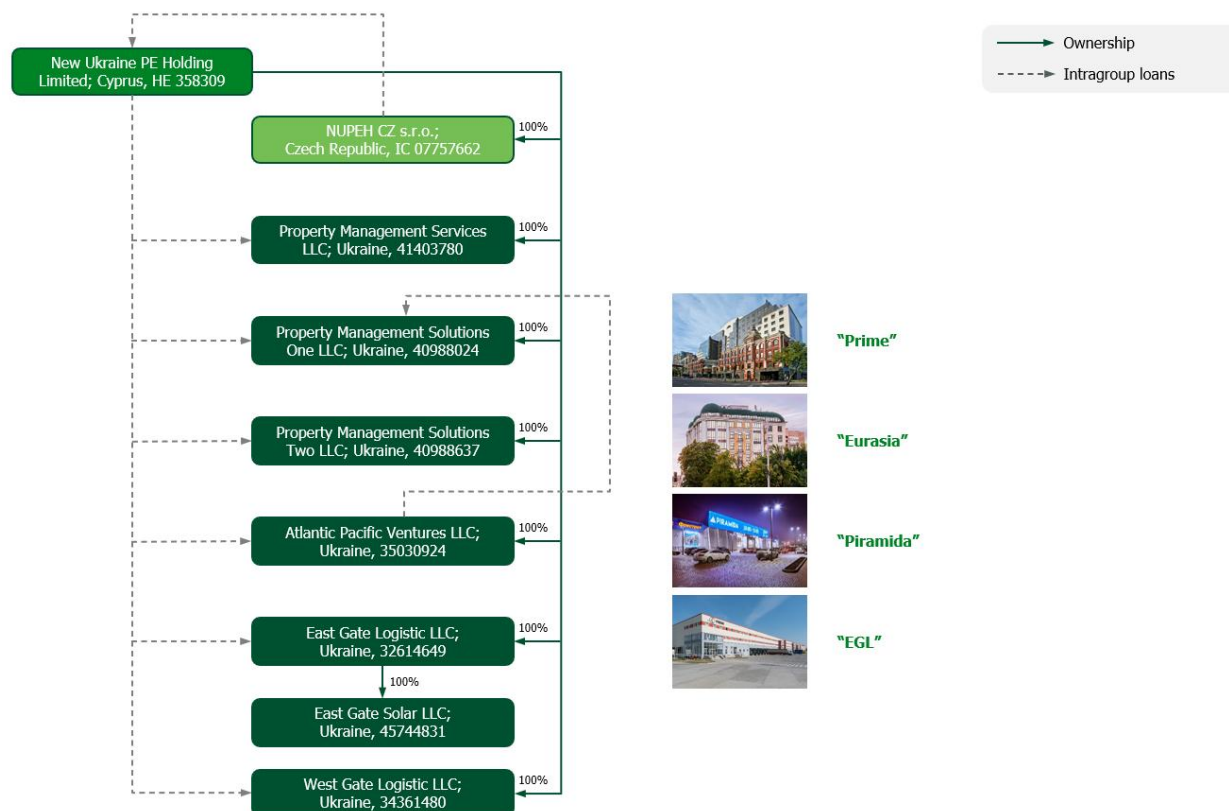
Společnost NUPEH CZ s.r.o. je vlastněna společností NUPEH, která má 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti. Společnost je tedy přímo ovládána společností NUPEH, která je součástí skupiny tvořené společností NUPEH a jejími dceřinými společnostmi (dále jen „Skupina“), jak je znázorněno níže na obrázku 1. Společnost nemá zahraniční pobočku. Společnost nezavedla zvláštní pravidla, které brání zneužití kontroly nad Společností ze strany Mateřské společnosti. Společnost se řídí pravidly a opatřeními danými platnými předpisy a domnívá se, že jsou dostatečná. Společnost si není vědoma žádných opatření, která by mohla k později vést ke změně kontroly nad Emitentem. Pan Tomáš Fiala, občan České republiky, datum narození 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 komerčních nemovitostí, které se nacházejí v Kyjevské oblasti na Ukrajině. K 30. červnu 2025 investovala společnost NUPEH do následujících projektů:

- Piramida: nákupní centrum s hrubou pronajímatelnou plochou 15.718 m² (po dokončení rekonstrukce bude dále rozšířena o Piramidu BC o rozloze 4.519 m²);
- East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49.033 m²;
- Property Management Solutions One: obchodní centrum třídy A Eurasia s hrubou pronajímatelnou plochou 27.957 m²; a
- Property Management Solutions Two: obchodní centrum třídy A Prime s hrubou pronajímatelnou plochou 8.996 m² a pozemek o rozloze 0,15 ha¹.

¹ Podle posledního nezávislého ocenění nemovitosti připraveného společností CBRE za rok končící 31. prosince 2024

Obrázek 1. Struktura skupiny



NUPEH Group organizational chart – organizační schéma skupiny NUPEH

Ownership = vlastnictví

Intragroup loans – vnístroskupinové půjčky

V březnu 2025 založila společnost LLC „East Gate Logistik“, dceřiná společnost NUPEH, nový subjekt LLC „East Gate Solar“ za účelem pořízení a instalace solárních panelů pro výrobu a distribuci solární energie, která bude využívána v rámci projektu East Gate.

d. Významné události v první polovině roku 2025

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 cizí měny zákazníkům) a zákazu přeshraničních plateb v cizí měně, což i nadále znemožňuje převádět hotovost z ukrajinských dceřiných společností na zahraniční účty společnosti. Tato omezení však byla postupem času postupně uvolňována. V květnu 2024 byla devizová omezení částečně uvolněna a umožnila společnostem vyplácet dividendy do zahraničí na základě výsledků hospodaření za období od 1. ledna 2024 a také nakupovat cizí měnu a převádět prostředky do zahraničí za účelem splacení úroků z externích úvěrů, jejichž splatnost nastala po 24. únoru 2022. V květnu 2025 byl rozsah povolených devizových transakcí dále rozšířen, včetně převodů odpovídajících vkladům cizího kapitálu. V srpnu 2025 Národní banka Ukrajiny rozšířila možnost repatriace dividend na výnosy od 1. ledna 2023, přičemž

zachovala měsíční limit 1 milion EUR, a dále rozšířila rozsah operací přípustných v rámci investičního limitu. Od května 2024 začaly dceřiné společnosti převádět dividendy a úroky z úvěrů společnosti v cizí měně (USD).

Během období šesti měsíců končícího 30. června 2025 Mateřská společnost podepsala několik dalších dohod se svým věřitelem J&T Banka, na základě kterých došlo k:

- a) odložení splatnosti zbývajících částí jistiny podřízeného dluhu splatné od 31. března 2022 do 31. března 2025 na 31. prosince 2025 (datum splatnosti);
- b) odložení splatnosti naběhlých a nezaplacených úroků od 31. prosince 2021 do 23. února 2022 a od 1. března 2025 do 30. března 2025 na 30. června 2025;
- c) odložení splatnosti úroků naběhlých od 24. února 2022 do 28. února 2025 na 31. prosince 2025.

Dne 3. července 2025 získala mateřská společnost další souhlas J&T Banky k:

- a) odložení splatnosti zbývajících částí jistiny podřízeného dluhu splatné od 31. března 2022 do 31. června 2025 na 31. prosince 2025 (datum splatnosti);
- b) odložení splatnosti naběhlých a nezaplacených úroků od 31. prosince 2021 do 23. února 2022 a od 1. března 2025 do 29. června 2025 na 30. září 2025;
- c) odložení splatnosti úroků naběhlých od 24. února 2022 do 28. února 2025 na 31. prosince 2025 (datum splatnosti).

Dne 25. září 2025 Mateřská společnost dále obdržela souhlas JT banky s odkladem splátek:

- a) výplata jistiny splatné od 31.3.2022 do 30.9.2025 bude uhrazena do 31.12.2025 (datum splatnosti),
- b) všechny úroky za období 31.12.2021 do 31.12.2025 budou uhrazeny o 31.12.2025 (datum splatnosti).

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 pořídila 100% podíl v projektu Piramida na základě nabytí 100 % práv ve společnosti 1849-Apollo Overseas I.

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

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

Dne 27. září 2017 získaly společnosti PMS One a PMS Two od třetí osoby dvě obchodní centra, Eurasia a poté Prime. V rámci této transakce společnost NUPEH rovněž od stejné třetí osoby koupila 100% podíl ve společnosti Mevalor Holdings Limited (Kypr), která je zase většinovým společníkem společnosti Property Management Services LLC (PMS), jež se podílí na poskytování služeb údržby Skupině.

Dne 23. ledna 2018 společnost NUPEH navýšila základní kapitál společnosti Turcosa Investments Limited o 7.443.000 USD a 14. června 2018 o 12.749.000 USD.

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

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

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

V průběhu roku 2019 společnost NUPEH navýšila základní kapitál společnosti 1849-Apollo Overseas I Limited o částku 150.000 USD, základní kapitál společností Orbelson Holdings Limited a Glanston Holdings Limited, obě o částku 15.000 USD, a základní kapitál společnosti GLD Logistik Park Holding Limited o 14.000 USD.

V průběhu roku 2019 společnost NUPEH koupila 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 v květnu 2023 podstoupily dobrovolnou likvidaci.

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 z vnitroskupinového financování poskytnutého Společností ve výši cca 16,5 mil. USD a tyto výnosy z vnitroskupinové půjčky použila na výplatu dividend. Celková výše vnitroskupinové půjčky poskytnuté Společností Mateřské společnosti v průběhu roku 2021 činila 17,3 mil. USD.

Dne 9. listopadu 2022 převedli dva společníci Mateřské společnosti své podíly ve společnosti NUPEH Kypr: 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 ovládnání nad Společností.

V květnu 2023 byly zrušeny kyperské dceřiné společnosti Skupiny, 1849-Apollo Overseas I Limited, Mevalor Enterprises Limited, Glanston Holdings Limited, Orbelson Holdings Limited, AICEE II Finance Cyprus Limited, Turcosa Investments Limited, GLD Logistik Park Holding Limited, SZ Harbour Finance Limited a EGL Holding Limited.

V březnu 2025 založila společnost LLC „East Gate Logistik“, dceřiná společnost mateřské společnosti, nový subjekt, LLC „East Gate Solar“, za účelem pořízení a instalace solárních panelů pro výrobu a distribuci solární energie, která bude využívána v rámci projektu East Gate.

Dne 2. května 2023 Společnost provedla předčasné částečné splacení dluhopisů, čímž se snížila jmenovitá hodnota každého dluhopisu z 10.000 Kč na 7.900 Kč.

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

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

Dne 30. října 2024 Společnost provedla další předčasné splacení dluhopisů, čímž se jmenovitá hodnota každého dluhopisu snížila z 5.550 Kč na 1.770 Kč.

Dne 30. dubna 2025 Společnost provedla další předčasné splacení dluhopisů, čímž se jmenovitá hodnota každého dluhopisu snížila z 1.770 Kč na 260 Kč.

Dne 3. září 2025 Společnost zveřejnila oznámení o předčasném splacení dluhopisů. Dne 13. října 2025 společnost dluhopisy plně splatí, přičemž nominální hodnota každého dluhopisu se sníží z 260 Kč.

f. Obchodní cíle

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

g. Hlavní trhy a přehled podnikatelské činnosti

Hlavní trhy a přehled podnikatelské 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 Skupiny a jejich finančních výsledcích.

Hlavní trhy a přehled podnikatelské činnosti Mateřské společnosti a Skupiny

Společnost NUPEH působí na trhu maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí a trhu skladových nemovitostí na Ukrajině v Kyjevské oblasti. Cílem společnosti NUPEH je využít potenciál 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, Property Management Solutions One LLC (Eurasia), a Property Management Solutions Two LLC (Prime) vlastní nemovitý majetek a mají nárok na související příjmy z pronájmu.

Celková hrubá zastavěná plocha (GBA), kterou disponuje Skupina, činila k 30. červnu 2025 113.069 m². Rozdělení celkové hrubé zastavěné plochy:

- Maloobchod – 20.790 m² (18 %) k 30. červnu 2025 a 20.790 m² (17 %) k 30. červnu 2024;
- Kancelářské prostory – 42.562 m² (38 %) k 30. červnu 2025 a 42.562 m² (35 %) k 30. červnu 2024; a
- Skladové prostory – 49.716 m² (44 %)¹ k 30. červnu 2025 a 57.481 m² (48 %) k 30. červnu 2024.

Celková hrubá pronajímatelná plocha (GLA), kterou disponuje Skupina, byla k 30. červnu 2025 101.705 m². Rozdělení celkové hrubé pronajímatelné plochy:

- Maloobchod – 15.718 m² (15 %) a 15.760 m² (14 %) k 30. červnu 2025 a 30. červnu 2024;
- Kancelářské prostory – 36.954 m² (36 %) a 36.851 m² (34 %); a
- Skladové prostory – 49.033 m² (48 %)¹ a 56.341 m² (52 %).

Čistý provozní příjem Skupiny² za první pololetí roku 2025 končící 30. června 2025 byl 7,4 mil. USD a tvoří jej:

- Maloobchod – 55 % za první pololetí roku 2025 a 54 % za první pololetí roku 2024;
- Kancelářské prostory – 29 % a 28 % za první pololetí roku 2025 a první pololetí roku 2024; a
- Skladové prostory – 17 %¹ a 18 % za první pololetí roku 2025 a první pololetí roku 2024.

Přehled realitních projektů provozovaných Skupinou³

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 jsou v budově řetězce s elektronickým zbožím a mobilními telefony Foxtrot, Citrus a Comfy. Maloobchodní galerie se soustředí na základní nákupní potřeby a její prostory si pronajímají renomovaní nájemci v segmentech zdraví a krásy, módy a dětského zboží. Národní provozovatel prodejen s potravinami a nápoji Puzata Hata doplňuje maloobchodní nabídku.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha 20.790 m² a hrubá pronajímatelná plocha 15.718 m² k 30. červnu 2025;

¹ Po prodeji WGL

² Čistý provozní příjem včetně Service Co.: ztráta 65 tis. USD za 1. pololetí roku 2025 a ztráta 2 tis. 1. pololetí roku 2024

³ Údaje za 1. pololetí roku 2025 a 1. pololetí roku 2024 vycházejí z neauditovaných údajů emitenta, není-li uvedeno jinak

- Neobsazenost: 0,0 % k 30. červnu 2025 (0,1 % k 30. červnu 2024, -1,0 p. b. oproti předchozímu období);
- Průměrné základní měsíční nájemné: 39,7 USD/m² as za 1. pololetí roku 2025 (37,1 USD/m² za první pololetí roku 2024, +7 % oproti předchozímu období);
- Návštěvnost za první pololetí roku 2025: 2.7 milionu lidí (-5,2 % oproti předchozímu období);
- Hodnota¹ k 31. prosinci 2024: 61.500.000 USD;
- Čistý provozní příjem: 4.078 tis. USD za první pololetí roku 2025 (3.806 tis. USD za první pololetí roku 2024, +7,1 % oproti předchozímu období)

Klíčoví nájemci:

- Silpo (hypermarket): plocha 1.596 m², nájemní smlouva končí v prosinci 2030;
- Puzata Hata (jídlo a nápoje): plocha 970 m², nájemní smlouva končí v červnu 2028;
- Foxtrot (elektronika): plocha 1.005 m², nájemní smlouva končí v prosinci 2026;
- Citrus (elektronika): plocha 452 m², nájemní smlouva končí v dubnu 2026;
- COMFY (elektronika): plocha 875 m², nájemní smlouva končí v únoru 2026.

Klíčoví konkurenti:

- River Mall. Umístění: Dněprovské nábřeží 12, Kyjev, 02000, 2,5 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 55.000 m². River Mall je rozsáhlé tradiční nákupní a zábavní centrum dokončené v roce 2019.
- Aladdin. Umístění: 3A Mykhaila Hryshka, Kyjev, 02000, 500 m od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 11.000 m². Aladdin je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím.
- New Way. Umístění: 1 Arkhitekta Verbyts'koho, Kyjev, 02000, 2,2 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 17.000 m². New Way je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím, které bylo otevřeno v roce 2016;
- Arcadia. Umístění: Dněprovské nábřeží 33, Kyjev, 02000, 2 km od Piramidy. Hrubá pronajímatelná plocha: 18.500 m². Nákupní centrum Arcadia je malé nákupní centrum zaměřené na obchody se smíšeným zbožím, které bylo otevřeno v roce 2008.

Eurasia

Eurasia je obchodní centrum třídy A, které se nachází v komerční zóně v Kyjevě, na ulici Zhylianska 75, která spojuje centrální část s hlavní městskou třídou Peremohy. Objekt těží z dobré dopravní a pěší dostupnosti. Stanice metra Vokzalna se nachází 10 minut chůze od obchodního centra a stanice metra Universytet je vzdálena 15 minut chůze od obchodního centra. Stanice metra Olympiiska a Palats Sportu jsou snadno dostupné díky veřejné dopravě, kterou zajišťují trolejbusy a kyvadlové autobusy po ulici Zhylianska. Objekt byl uveden do provozu v roce 2007. Každé patro má open-space dispozice od 840 m² do 3.200 m², které umožňují nastavit kanceláře dle požadavků nájemce.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha 33,423 m² a hrubá pronajímatelná plocha 27.957 m² k 30. červnu 2025;
- 13 podlaží;
- Dvouúrovňové podzemní parkoviště se 150 parkovacími místy a 20 povrchovými parkovacími místy;
- Neobsazenost: 30,0 % k 30. červnu 2025 (22,3 % k 30. červnu 2024, +7,7 p. b. oproti předchozímu období);

¹ Údaje vycházejí z nejnovější nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2024, kterou vypracovala společnost CBRE.

- Průměrné základní měsíční nájemné: 9,7 USD/m² za první pololetí roku 2025 (9,4 USD/m² za první pololetí roku 2024, +4,0 % oproti předchozímu období);
- Hodnota ¹ k 31. prosinci 2024: 29.000.000 USD;
- Čistý provozní příjem: 1.429 tis. USD za první pololetí roku 2025 (1.157 tis. USD první pololetí roku 2024, +23,5 % oproti předchozímu období).

Klíčoví nájemci:

- PricewaterhouseCoopers: plocha 2.526 m², nájemní smlouva končí v srpnu 2027;
- Vysoký komisař OSN pro uprchlíky: plocha 3.935 m², nájemní smlouva končí v srpnu 2025 (smlouva byla prodloužena do července 2028);
- Nibulon: plocha 3.783 m², nájemní smlouva končí v březnu 2027.

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 vzdálená 900 metrů a k obchodnímu centru se od této zastávky dostanete pěšky do 10 minut. Stanice metra Universytet a Lva Tolstoho se nacházejí ve vzdálenosti do 1,5 kilometru a 15-20 minut chůze. Nemovitost těží z velmi rozvinutého okolí s kvalitní infrastrukturou a blízkosti hlavních dopravních uzlů. Typické kancelářské patro o rozloze cca 850-900 m² s flexibilní dispozicí umožňují přizpůsobit prostory individuálním potřebám nájemců.

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha 9.140 m² a hrubá pronajimatelná plocha 8.996 m² k 30. červnu 2025;
- 9 podlaží;
- 4 podzemní parkoviště, povrchové parkoviště s 46 parkovacími místy;
- Neobsazenost: 0,0 % k 30. červnu 2025 (0,0 % k 30. červnu 2024; +0,0 p. b. oproti předchozímu období);
- Průměrné základní měsíční nájemné: 13,12 USD/m² za první pololetí roku 2025 (13,4 USD/m² za první pololetí roku 2024, -1,5 % oproti předchozímu období);
- Hodnota¹ k 31. prosinci 2024: 12.600.000 USD;
- Čistý provozní příjem: 745 tis. USD za první pololetí roku 2025 (783 tis. USD za první pololetí roku 2024, -4,9 % oproti předchozímu období).

Klíčoví nájemci:

- Sanofi: plocha 2.167 m², nájemní smlouva končí v září 2027;
- Deloitte: plocha 1.533 m², nájemní smlouva končí v září 2027;
- Garni Rechi: plocha 1.242 m², nájemní smlouva končí v listopadu 2027;
- Smile Construction: 1.047 m², nájemní smlouva končí v srpnu 2027;
- UP Media: 754 m², nájemní smlouva končí v dubnu 2026.

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 m². Jedná se o obchodní centrum třídy A dokončené v roce 2015.

Senator. Umístění: 32/2 Moskovska, Kyjev, 01010, 3,2 km od obchodního centra Eurasia a 2,9 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajimatelná plocha: 43.000 m². Objekt je obchodní centrum třídy A

¹ Údaje vycházejí z nejnovější nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2024, kterou vypracovala společnost CBRE.

dokončené v roce 2013 se standardními dispozicemi a velkou halou.

Astarta. Umístění: 58 Yaroslavska, Kyjev, 04071, 3,9 km od obchodního centra Eurasia a 4,3 km od obchodního centra Prime. Hrubá pronajímatelná plocha: 28.000 m². Astarta je nové obchodní centrum realizované ve třech fázích v letech 2016-2018, jehož hlavní konkurenční výhodou jsou standardní dispozice, certifikace BREEAM a nižší nájemné.

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

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

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

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

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

East Gate Logistic

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

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

Klíčové ukazatele:

- Hrubá zastavěná plocha 49.716 m² a hrubá pronajímatelná plocha 49.033 m² k 30. červnu 2025;
- Neobsazenost: 5,2 % k 30. červnu 2025 (5,2 % k 30. červnu 2024; žádné změny oproti předchozímu období);
- Průměrné základní měsíční nájemné: 4,7 USD/m² za první pololetí roku 2025 (4,5 USD/m² za první pololetí roku 2024, +2,9 % oproti předchozímu období);
- Hodnota¹ k 31. prosinci 2024: 20.300.000 USD;

¹ Údaje vycházejí z nejnovější nezávislé zprávy o ocenění nemovitosti k 31. prosinci 2024, kterou vypracovala společnost CBRE.

- Čistý provozní příjem: 1.244 tis. USD za první pololetí roku 2025 (1.253 tis. USD za první pololetí roku 2024, +2,9 % oproti předchozímu období).

Klíčoví nájemci:

- Auchan: plocha 33.832 m², nájemní smlouva končí v květnu 2027;
- Fiege: plocha 12.646 m², nájemní smlouva na 12.039 m² končí v červenci 2029 a na 607 m² v říjnu a listopadu 2025.

Klíčoví konkurenti:

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

h. Investice

Investice v roce v 1. pololetí roku 2025

Společnost neprovedla žádné investice do krátkodobých ani dlouhodobých aktiv během období šesti měsíců končícího 30. června 2025.

Budoucí investice

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

i. Výzkum a vývoj

Během období šesti měsíců končícího 30. června 2025 Společnost neprováděla žádné výzkumné a vývojové činnosti a nevznikly jí tedy žádné náklady na výzkum a vývoj.

j. Změna ovládnání

Dne 21. srpna 2025 provedl pan Tomáš Fiala restrukturalizaci svých podílů převodem svých akcií v hlavní holdingové společnosti CONEBOND LIMITED a nepřímo v Dragon Capital Investments na FIALA FAMILY TRUST.

k. Soudní a rozhodčí řízení

Během období šesti měsíců končícího 30. června 2025 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 příslušný veřejný mocí orgán na základě rozhodnutí nesvěří jinému orgánu Společnosti. Jednatelka zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá Mateřské společnosti ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami. Jednatelku jmenuje a odvolává Mateřská společnost.

Jednatelka zastupuje Společnost samostatně.

Ke dni vydání Výroční zprávy byla jednatelkou Společnosti:

Natalia Zolotarova, datum narození 2. května 1977

Obchodní adresa: 36D Saksahanskoho, Kyjev 01033, Ukrajina

Datum vzniku funkce: 3. prosince 2019

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

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

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

Od roku 2003 je členkou Asociace auditorů Ukrajiny.

d. Výbor pro audit

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

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

e. Odměna jednatelky a výboru pro audit

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

f. Podíly a cenné papíry, které náleží jednatelce

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

g. Prohlášení o střetu zájmů

Společnost si není vědoma žádného potenciálního střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelky vůči Společnosti a jejími soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Při výkonu funkce jednatelky však může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jednatelka je zároveň členkou orgánů jiných společností a sleduje zájmy těchto společností nebo osob ovládaných těmito společnostmi.

h. Dodržování režimu řízení a správy Společnosti

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

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

Společnost je vystavena určitým rizikům a nejistotám souvisejícím s finančním výkaznictvím. Naplnění těchto rizik by mohlo mít významný nepříznivý vliv na podnikání Společnosti, její finanční situaci, výsledky hospodaření a budoucí vyhlídky.

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

Mateřská společnost je v rámci vnitřního kontrolního systému odpovědná za:

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

j. 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 (podle okolností) s ohledem na významnost, vývoj rizika v čase pro investiční strategii, tržní trendy a jednotlivá aktiva Společnosti. Společnost věří, že zahrnutí rizik udržitelnosti do procesu investičního rozhodování dále zpřesní rizikově upravenou ziskovost jednotlivých portfolií. Toho chce Společnost dosáhnout:

- Poskytováním dostatečných informací analytikům o významných rizicích ESG a tím, že jim umožní identifikovat rizika a příležitosti v této oblasti.
- Průběžným monitorováním stávajících investic, rozvojem naší databáze rizik ESG a přezkoumáváním důvěryhodnosti zdrojů (např. emitentů) a kvality dat.
- Nastavením a úpravou interních kritérií pro způsobilost investic (včetně seznamu nepodporovaných investic)
- Sledováním aktuálního vývoje české a evropské legislativy a sladováním procesů s touto legislativou.

Investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro ekologicky 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,

kteřá ovlivňují výkonnost Společnosti

Společnost se zavazuje, že při vykonávání 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 proti legalizaci 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 neemituje 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. V září 2025 společnost vrátila akcionářům peněžní vklady, které byly dříve poskytnuty jako příplatek nad rámec základního kapitálu, ve výši 6.750 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 činnostmi 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

Vzhledem k tomu, že všechny investice mateřské společnosti se nacházejí v Kyjevské oblasti, každá nemovitost je vystavena značnému riziku poškození nebo úplného zničení v důsledku probíhajícího vojenského konfliktu na Ukrajině. Od roku 2024 snižuje vedení riziko ztráty nebo poškození nemovitostí v důsledku vojenských akcí tím, že sjednává pojištění válečných rizik pro všechny nemovitosti s výjimkou Eurasie, které pokrývá část jejich hodnoty. V roce 2025 uzavřela skupina dodatečnou smlouvu, která poskytuje rozšířené krytí.

c. Rizikové faktory související s válkou

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

V této fázi nelze poskytnout žádné záruky ohledně výsledku války mezi Ukrajinou a Ruskem a po skončení války bude pravděpodobně trvat roky, než se ukrajinská ekonomika a podnikání Skupiny vrátí na předválečnou úroveň. Ačkoli vojenské nepřátelské akce v oblasti Kyjeva již dávno ustaly, existuje riziko, že ruské síly se pokusí o nový vpád nebo poškodí či zcela zničí důležitou infrastrukturu v této oblasti, což by mohlo vést k exodu místního obyvatelstva do bezpečnějších oblastí Ukrajiny. Celková ekonomická, humanitární a sociální situace na Ukrajině ovlivňuje schopnost podnikání Skupiny generovat 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, existuje riziko, 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 prodlužování vojenských aktivit může vést k narušení každodenní provozní činnosti mateřské společnosti nebo ke značným škodám na majetku mateřské společnosti. Výše popsané podmínky a situace naznačují existenci zásadní nejistoty, která může významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v činnosti. Více informací je uvedeno v poznámce 2 e) k účetní závěrce, která je součástí 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 vnitroskupinové půjčky.

d. Výdaje na audit

Celkové poplatky účtované auditory za poskytování auditorských služeb v souvislosti s účetní závěrkou za rok 2024 činily 36,2 tis. USD včetně DPH. Celkové poplatky za neauditorské služby fakturované auditory v roce 2025 za služby poskytnuté v souvislosti s auditem za rok 2024 činily 1,4 tis. USD včetně DPH.

Čestné prohlášení

Generální ředitelka společnosti prohlašuje, že všechny informace a údaje v této pololetní zprávě odpovídají skutečnosti, nebyly vynechány žádné podstatné okolnosti a že tato pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace Společnosti, její podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za uplynulé období šesti měsíců končící 30. června 2025 a podle nejlepšího vědomí jednatelky Společnosti všechny informace a údaje v této pololetní zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodářských výsledků Společnosti a tento dokument taktéž pravdivě popisuje hlavní rizika a nejistoty, kterým Společnost čelí.

V Praze, 29. září 2025



Příloha I: Neauditovaná zkrácená mezitímní účetní závěrka za I. pololetí 2025

Zkrácený výkaz finanční pozice - neauditovaný			
ke dni	30.06.2025	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	30.06.2025	31.12.2024
AKTIVA			
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5	247	2 903
Pohledávky z úvěrů	6	7 876	11 756
Obchodní a jiné pohledávky	7	2 000	2 000
Náklady příštích období	7	2	14
Krátkodobá aktiva celkem		10 125	16 673
Aktiva celkem		10 125	16 673
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	1 301	7 695
Reálná hodnota derivátů	11	625	1 599
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	10	7	1
Ostatní pasiva	10	66	84
Rezerva na daň z příjmů	12	-	222
Krátkodobé závazky celkem		1 999	9 601
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8	9	9
Ostatní kapitálové fondy	8	10 260	10 260
Kumulované ztráty	8	-2 143	-3 197
Vlastní kapitál celkem		8 126	7 072
Vlastní kapitál a závazky celkem		10 125	16 673

Zkrácený výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku - neauditovaný

za šest měsíců končících 30.6.2025

název účetní jednotky

NUPEH CZ s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

07757862

Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

(v tis. USD)

		I. pololetí do 30. června 2025	I. pololetí do 30. června 2024
Bod			
Výnosové úroky	14	956	1 889
Nákladové úroky	14	-722	-1 462
Čisté úrokové výnosy		234	427
Náklady/(výnosy) z derivátových operací	14	975	-924
Kurzové výnosy	14	84	1 354
Kurzové náklady	14	-916	-328
Rozpuštění opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	6	709	2 347
Ostatní provozní výnosy	13	63	9
Ostatní provozní náklady	13	-95	-205
Zisk před zdaněním		1 054	2 680
Daň ze zisku splatná	12	-	-159
Daň ze zisku odložená	12	-	-
Zisk za období		1 054	2 521
Ostatní úplný výsledek hospodaření			-
Úplný hospodářský výsledek celkem za období		1 054	2 521
Zisk připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		1 054	2 521
Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		1 054	2 521

Zkrácený přehled o peněžních tocích - neauditovaný		
(v tis. USD)	za šest měsíců končících 30.6.2025	název účetní jednotky NUPEH CZ s.r.o.
	07757662	Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky Antála Staška 1859/34, 140 00 Praha 4
		I. pololetí do 30. června 2025I. pololetí do 30. června 2024
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	1 054	2 680
Úpravy o nepeněžní operace:		
opravná položka	-709	-2 347
přecenění derivátu	-975	924
úrokové náklady	190	930
úrokové výnosy	-484	-1 449
úrokový náklad z derivátových operací	60	92
dopad z předčasného splacení dluhopisů	29	104
nerealizované kurzové rozdíly	908	-1 346
	73	-412
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
ostatních pasiv a časového rozlišení	-18	-23
ostatních aktiv a časového rozlišení	12	26
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek	-	-
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	6	-8
Daň z příjmů	-255	-
Peněžní toky na provozní činnosti celkem	-182	-417
Peněžní toky z financování		
Splátka půjčky poskytnuté společníkovi	4 613	2 599
Přijaté úroky z poskytnuté půjčky	461	1 513
Zaplacená jistina z emitovaných dluhopisů	-7 237	-4 472
Zaplacené úroky z vydaných dluhopisů	-250	-864
Obdržení dodatečný kapitál	-	1 700
Přijaté úroky z derivátových operací	471	440
Zaplacené úroky z derivátových operací	-532	-532
Peněžní toky z financování celkem	-2 474	384
Čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-2 656	-33
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	2 903	82
Přírůstek (úbytek) během období	-2 656	-33
Vliv změn měnových kurzů		-5
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	247	44

název účetní jednotky

za šest měsíců končících k 30.6.2025

NUPEH CZ s.r.o.

0775 7662

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

(v tis. USD)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazené ztráty	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	9	10 260	-9 196	1 073
Zisk za období			2 521	2 521
Zůstatek k 30. červnu 2024	9	10 260	-6 675	3 594

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazené ztráty	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025	9	10 260	-3 197	7 072
Zisk za období			1 054	1 054
Zůstatek k 30. červnu 2025	9	10 260	-2 143	8 126

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, Kyperská republika.

Společnost NUPEH CZ s.r.o. je spolu s dalšími dceřinými společnostmi součástí konsolidačního celku Mateřské společnosti (dále jen „Skupina“). Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je k dispozici na webových stránkách <https://nupeh-cz.com/>. Dceřiné společnosti, které jsou součástí stejného konsolidačního celku, jsou následující:

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
East Gate Solar (*)	Ukrajina

(*) V březnu 2025, dceřiná společnost Mateřské společnosti LLC „East Gate Logistik“ založila novou entitu, LLC „East Gate Solar“, za účelem pořízení a instalace solárních panelů s cílem výroby a distribuce solární energie, která bude využívána projektem East Gate.

Vlastníky Mateřské společnosti k 30. červnu 2025 a 31. prosinci 2024 byly společnosti Dragon Capital Investments Limited (Kyperská republika) s podílem 21,96 %, společnost, která byla v konečném důsledku řízená Tomášem Fialou (i), Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) (ii) s podílem 35,85 %, společnost Larington Holdings Ltd s podílem 39,64 % a společnost Langrose Investment Ltd s podílem 2,55 %.

(i) Společnost oznámila změnu kontroly, ke které došlo 21. srpna 2025. Pan Tomáš Fiala restrukturalizoval své podíly převodem svých akcií v hlavní holdingové společnosti CONEBOND LIMITED a nepřímo ve společnosti Dragon Capital Investments a mateřské společnosti na FIALA FAMILY TRUST. V důsledku toho přestal být Tomáš Fiala ovládající osobou Společnosti.

(ii) Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) je komanditní společnost z Jersey, která vznikla na základě partnerské smlouvy a k 30. červnu 2025 a 31. prosinci 2024 měla následující strukturu partnerství: Ukrainian Redevelopment Fund LP – 42,86 %, Dragon Capital Investments Limited (Kyperská republika) – 41,43 %, Northem Point Holdings Limited – 14,28 % a DC Partners (Jersey) Limited (společnost, kterou k 30. červnu 2025 vlastní Tomáš Fiala z 77,2 %) – 1,43 %.

V souladu s dohodou společníků Mateřské společnosti jsou klíčová strategická rozhodnutí činěna společníky, kteří společně drží více než 90 % podílů na základním kapitálu Mateřské společnosti.

Hlavní činností Mateřské společnosti je investování do sektoru nemovitostí na Ukrajině. Čistý výnos z

emise dluhopisů Společnosti (Bod 9) byl použit pro účely půjčky v rámci skupiny poskytnuté Společností Mateřské společnosti (Bod 6).

Realitní portfolio Skupiny se skládá z:

- Nákupního centra s hrubou pronajímatelnou plochou 15 718 m²; v roce 2025 se očekává, že hrubá pronajímatelná plocha po dokončení rekonstrukce obchodního centra Piramida vzroste o 4 519 metrů čtverečních.
- Dvě obchodní centra s hrubou pronajímatelnou plochou 27 957 m² a 8 996 m² (včetně pozemku o rozloze 0,15 ha) v Kyjevě;
- Skladu třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49 033 m² v Kyjevské oblasti;
- Skladového komplexu, který byl prodán v srpnu 2024, zahrnujícího pozemek o rozloze 14,42 hektaru, kancelářské a skladové prostory o celkové ploše 7 884 metrů čtverečních a zničenou budovu o rozloze 89 500 metrů čtverečních.

Klíčové ukazatele 1. pololetí 2025 vs. 1. pololetí 2024:

- Další oživení v maloobchodě se 7% nárůstem čistého provozního zisku (NOI), podpořené téměř nulovou mírou neobsazenosti a rostoucími sazbami nájemného;
- Sektor skladů vykazoval stabilní poptávku;
- Sektor kanceláří vykázal 12% nárůst NOI;
- Skupina se i nadále zaměřuje na snižování zadlužení, předčasné splacení dluhopisů a udržování finanční stability.

2 Výhodiska pro přípravu účetní závěrky

(a) Prohlášení o dodržování předpisů

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2025 byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 „Mezitímní účetní výkaznictví“ a měly by být čteny ve spojení s poslední roční účetní závěrkou Společnosti k 31. prosinci 2024 („poslední roční účetní závěrka“). Neobsahují všechny informace požadované pro kompletní sadu účetních závěrek sestavených v souladu s účetními standardy IFRS. Jsou však zahrnuty vybrané vysvětlivky, které vysvětlují události a transakce, jež jsou významné pro pochopení změn ve finanční situaci a výkonnosti Společnosti od poslední roční účetní závěrky.

V těchto zkrácených mezitímních účetních závěrkách za šest měsíců končících 30. června 2025 jsou použity stejné účetní zásady a metody výpočtu jako v poslední roční účetní závěrce.

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání podniku

Statutární orgán Společnosti má v době schválení zkrácené mezitímní účetní závěrky důvodné očekávání, že Společnost bude mít dostatečné zdroje k pokračování v provozní činnosti v dohledné budoucnosti. Proto se při přípravě zkrácené mezitímní účetní závěrky nadále používá účetní předpoklad nepřetržitého trvání.

Více podrobností je uvedeno v poznámce 3.

(c) Základ pro vyčíslení

Zkrácená účetní závěrka byla připravena na základě historických cen, s výjimkou derivátů, které jsou vedeny v reálné hodnotě ke dni 30. červnu 2025 a k 31. prosinci 2024.

(d) Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou Společnosti ke dni a za období šesti měsíců končící dnem 30. června 2025, ke dni 31. prosince 2024 a za období končící dnem 30. června 2024 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.

(e) Uplatnění úsudků, odhadů a předpokladů

Během přípravy zkrácené účetní závěrky vedení činilo úsudky, odhady a předpoklady, které mají dopad na uplatňování účetních pravidel Společnosti a na vykázané částky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Odhady a základní předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené na základě znalostí dostupných v dané době. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Odhady a základní předpoklady jsou posuzovány průběžně. Změny účetních odhadů jsou účtovány prospektivně, to je v tom období, ve kterém jsou dané odhady měněny, pokud se odhad týká pouze tohoto období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud se revize týká současného i budoucího období.

Předpoklady a nejistoty odhadů

Informace o předpokladech a nejistotách odhadů k datu účetní závěrky, u kterých existuje významné riziko, že v příštím účetním období povedou k významné úpravě účetních hodnot aktiv a pasiv, jsou uvedeny v následujících poznámkách:

Bod 2 (d) – určení funkční měny.

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

(f) Stanovení reálné hodnoty

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

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

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

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

Společnost účtuje přesuny mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty na konci vykazovaného období, během kterého ke změně došlo.

3 Předpoklad nepřetržitého trvání podniku

Společnosti vznikl čistý zisk za období šesti měsíců končící 30. červnem 2025 ve výši 1 054 tisíc USD

(za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024 byl čistý zisk ve výši 2 251 tisíc USD). Hlavní příčinou zisku za aktuální období je pohyb z derivátových operací ve formě přecenění na reálnou hodnotu, výnosových úroků a rozpuštění opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty půjčky.

K 30. červnu 2025 má Společnost kladný vlastní kapitál ve výši 8 126 tisíc USD (31. prosince 2024: 7 072 tisíc USD).

Hlavním aktivem Společnosti je půjčka Mateřské společnosti (viz Bod 7). 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 12).

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

Znamé dopady války na Skupinu a opatření podniknutá vedením v reakci na válku během šesti měsíců končících 30. června 2025 jsou zejména následující:

- Během 6 měsíců roku 2025 a do data této zprávy nebyl majetek Skupiny významně ovlivněn vojenskými aktivitami a celkově zůstává v dobrém stavu. Dne 28. srpna 2025 však společnost Prime utrpěla v důsledku raketového a bezpilotního útoku v blízkosti menší poškození fasád budovy, oken, vstupních prostor, některých společných prostor a některých prostor pro nájemce, přičemž náklady na opravu se odhadují na přibližně 200 tisíc USD. Nemovitost je pojištěna proti rizikům souvisejícím s válkou a očekává se, že část nákladů na opravu bude kryta pojištěním. Dokončení oprav je naplánováno na konec roku 2025. Většina nájemců pokračovala ve své činnosti bez významného přerušení.

- Od roku 2024 vedení snižuje rizika ztráty nebo poškození majetku v důsledku vojenských akcí zajištěním pojištění válečných rizik pro všechny nemovitosti s výjimkou Eurasie, které pokrývá pouze část její hodnoty. V roce 2025 Skupina uzavřela dodatečnou dohodu, která poskytuje rozšířené krytí.

- Během šesti měsíců roku 2025 trh s komerčními nemovitostmi i nadále vykazoval odolnost. Povaha útoků raketami a dronů typu „šahid“ se přesunula převážně k nočním útokům, což přispělo k mírnému poklesu návštěvnosti nákupních center v Kyjevě.

- Poptávka po skladových prostorách zůstala silná a většinou nezměněná. Průměrná míra neobsazenosti se mírně snížila z úrovně 3,8 % na konci roku 2024 na 3 % k 30. červnu 2025.

- Na kancelářském trhu zůstala obchodní nálada obecně stabilní, což svědčí o opatrném přístupu k rozhodování uprostřed ekonomické nejistoty a bezpečnostních výzev v době války.

- Národní banka Ukrajiny zavedla dočasná omezení, včetně pozastavení provozu ukrajinského devizového trhu (s výjimkou prodeje cizí měny zákazníkům) a zákazu přeshraničních plateb v cizí měně, která nadále znemožňují převod hotovosti z ukrajinských dceřiných společností na zahraniční účty Společnosti. Tato omezení však byla postupně uvolňována. V květnu 2024 byla částečně uvolněna devizová omezení, která společností umožňují repatriovat dividendy do zahraničí na základě výsledků hospodaření za období od 1. ledna 2024 a také nakupovat cizí měnu a převádět finanční prostředky do

zahraničí na úhradu úroků z externích úvěrů se splatností úroků po 24. únoru 2022. V květnu 2025 byl rozsah povolených devizových transakcí dále rozšířen, včetně převodů odpovídajících vkladům zahraničního kapitálu. V srpnu 2025 NBU rozšířila způsobilost pro repatriaci dividend na zisky od 1. ledna 2023, přičemž zachovala měsíční limit 1 milion EUR, a dále rozšířila povolené operace v rámci investičního limitu. Od května 2024 začaly dceřiné společnosti vyplácet dividendy a úroky z úvěrů poskytnutých Společnosti v cizí měně (USD).

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:

- výplata jistiny splatné od 31. 3. 2022 do 31. 3. 2025 bude uhrazena do 31. 12. 2025 (datum splatnosti),
- všechny úroky za období od 31. 12. 2021 do 23. 02. 2022 a od 1. 3. 2025 do 30. 3. 2025 budou uhrazeny dne 30. 6. 2025;
- všechny úroky za období od 24. 2. 2022 do 29. 2. 2024 budou uhrazeny do 31. 12. 2025.

Dne 3. července 2025 Mateřská společnost dále obdržela souhlas JT Banky s odkladem splátek:

- výplata jistiny splatné od 31. 3. 2022 do 30. 6. 2025 bude uhrazena do 31. 12. 2025 (datum splatnosti),
- všechny úroky za období od 31. 12. 2021 do 23. 02. 2022 a od 1. 3. 2025 do 29. 6. 2025 budou uhrazeny dne 30. 9. 2025;
- všechny úroky za období od 24. 2. 2022 do 28. 2. 2025 budou uhrazeny do 31. 12. 2025 (datum splatnosti).

Dne 25. září 2025 Mateřská společnost dále obdržela souhlas JT banky s odkladem splátek:

- výplata jistiny splatné od 31.3.2022 do 30.9.2025 bude uhrazena do 31.12.2025 (datum splatnosti),
- všechny úroky za období 31.12.2021 do 31.12.2025 budou uhrazeny o 31.12.2025 (datum splatnosti).

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.

V březnu 2024 Společnost oznámila předčasné splacení dluhopisů. Dne 30. dubna 2024 Společnost částečně splatila dluhopisy, kde nominální hodnota každého dluhopisu byla snížena z hodnoty 6 550 CZK na 5 550 CZK.

V září 2024 Společnost znovu oznámila předčasné splacení dluhopisů. Dne 30. října 2024 Společnost částečně splatila dluhopisy, kde nominální hodnota každého dluhopisu bude snížena z hodnoty 5 550 CZK na 1 770 CZK.

V březnu 2025 Společnost oznámila předčasné splacení dluhopisů. Dne 30. dubna 2025 Společnost částečně splatila dluhopisy, kde nominální hodnota každého dluhopisu byla snížena z hodnoty 1 770 CZK na 260 CZK.

Dne 3. září 2025 Společnost oznámila předčasné splacení dluhopisů. Dne 13. října 2025 Společnost splatí dluhopisy, kde nominální hodnota každého dluhopisu bude plně splacena ve výši 260 CZK.

K datu vydání této účetní závěrky má mateřská společnost možnost i nadále generovat peněžní prostředky na splacení bankovního dluhu a úvěrových závazků vůči společnosti NUPEH CZ. Neexistují žádné další závazky, které by mohly mít významný dopad na schopnost mateřské společnosti splácet výše popsané

závazky. Zůstatek peněžních prostředků Společnosti navíc v současné době činí 2,2 milionu USD, což je dostatečné na výplatu kupónů a splacení dluhopisů společnosti NUPEH CZ v říjnu 2025.

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 7).

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.

4 Nové standardy a interpretace, které nebyly dosud přijaty

K 1. lednu 2025 Společnost přijala všechny nové a revidované účetní standardy IFRS ve znění přijatém EU, které jsou relevantní pro její činnost. Toto přijetí nemělo významný vliv na účetní postupy Společnosti.

Standardy a výklady	Platné pro roční účetní období započaté od
Změny IAS 21 – „Nedostatečná směnitelnost“	1.leden 2025

Řada nových standardů je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později, ale neočekává se, že by měly významný dopad na účetní závěrku Společnosti. Společnost neplánuje tyto standardy předčasně přijmout. Vedení v současné době vyhodnocuje dopad přijetí těchto standardů na účetní závěrku Společnosti v budoucích obdobích.

Standardy a výklady	Platné pro roční účetní období započaté od
Roční zdokonalení IFRS účetních standardů svazek 11	1.leden 2026
Změny IFRS 9 a IFRS 7 – Změny v klasifikaci a oceňování finančních nástrojů	1.leden 2026
IFRS 18 - Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce	1.leden 2027
IFRS 19 - Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	1.leden 2027

5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty byly ke dni 30. června 2025 a 31. prosince 2024 následující:

	30. června 2025	31. prosince 2024
<i>(v tisících USD)</i>		
Hotovost v bance	247	2 903
	247	2 903

Expozice Společnosti vůči úvěrovému riziku, ztrátám ze snížení hodnoty a měnovému riziku v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty je uvedena v poznámce 16.

6 Pohledávky z úvěrů

	30. června 2025	31. prosince 2024
<i>(v tisících USD)</i>		
Půjčka společníkovi	10 018	14 607
Opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty	-2 142	-2 851
	7 876	11 756
Z toho: krátkodobé	7 876	11 756

Kategorie poskytnutých půjček je plně zastoupena půjčkou udělenou Mateřské společnosti, jejichž splatnost je v souladu se splatností jistiny dluhopisů (Bod 9). Podle smluvních podmínek je dlužník povinen splatit částku odpovídající závazku věřitele z emitovaných dluhopisů přede dnem splatnosti dluhopisů. Krátkodobé finanční nástroje představují jistinu a narostlý úrok z poskytnutých půjček k 30. června 2025.

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

Informace k půjčce k 30. červnu 2025 jsou následující:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
Půjčka společníkovi	9 850	168	16. října 2025	8,2%	8,2%
	9 850	168		8,2%	8,2%

Během šesti měsíců končících k 30. červnu 2025, část úvěru ve výši 4 613 tisíc USD a úrok ve výši 0,5 tisíc USD bylo splaceno. Během srpna-září 2025 byly provedeny další splátky, z toho splátka jistiny ve výši 8 450 tisíc USD a splátka úroku ve výši 0,3 tisíc USD.

Informace k půjčce k 31. prosinci 2024 byly následující:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
Půjčka společníkovi	14 463	144	16. října 2025	8,2 %	8,2 %
	14 463	144		8,2 %	8,2 %

Rekonciliace pohybů poskytnuté půjčky

<i>(v tisících USD)</i>	30. června 2025	31. prosince 2024
K 1. lednu	14 607	37 148
<i>Peněžní pohyby</i>		
Splátka půjčky	(4 613)	(22 042)
Splátka půjčky	(461)	(3 025)
<i>Nepeněžní pohyby</i>		
Naběhlý úrok	485	2 526
	10 018	14 607

Očekávané snížení hodnoty

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

<i>(v tisících USD)</i>	1. ledna 2025	Snížení	30. června 2025
Půjčka společníkovi	2 851	709	2 142
	2 851	709	2 142

<i>(v tisících USD)</i>	1. ledna 2024	Snížení	31. prosince 2024
Půjčka společníkovi	8 817	5 966	2 851
	8 817	5 966	2 851

	30. června 2025		31. prosince 2024	
<i>(v tisících USD)</i>	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota
Půjčka společníkovi	7 876	7 876	11 756	11 756
	7 876	7 876	11 756	11 756

Veškeré úročené finanční nástroje při zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 3 hierarchie 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 2025 a ke dni 31. prosince 2024.

Expozice Společnosti vůči úvěrovému riziku, ztrátám ze snížení hodnoty a měnovému riziku v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty je uvedena v poznámce 16.

7 Obchodní a jiné pohledávky

	30. června 2025	31. prosince 2024
<i>(v tisících USD)</i>		
Pohledávka vůči Společníkovi (Bod 16)	2 000	2 000
Ostatní aktiva	2	14
	2 002	2 014
Z toho: krátkodobé	2 002	2 014

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.

Expozice Společnosti vůči úvěrovému riziku, ztrátám ze snížení hodnoty a měnovému riziku v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty je uvedena v poznámce 16.

8 Vlastní kapitál

Kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 9 tisíc USD. Ke dni 30. června 2025 jakož i ke dni 31. prosince 2024 představuje jeden obchodní podíl, který vlastní jediný Společník.

Obchodní podíl byl plně splacen a byl zastaven vůči věřiteli Mateřské společnosti, 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 %
<i>(v tisících USD)</i>			
NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	9	100%	100%
	9	100%	100%

Ostatní kapitálové fondy Společnosti činí k 30. červnu 2025 10 260 tisíc USD, (ke dni 30. června 2024 činil zůstatek 10 260 tisíc USD), zůstatek je tvořen příplatky od jediného společníka mimo základní kapitál.

V období šesti měsíců končícím 30. červnem 2025 nebyl uskutečněn vklad mimo základní kapitál ze strany Společníka (v období šesti měsíců končícím 30. červnem 2024 nebyl uskutečněn vklad mimo

základní kapitál ze strany Společníka).

Kumulovaná ztráta

Za období šesti měsíců končící 30. červnem 2025 vykazuje Společnost kumulovanou ztrátu ve výši 2 143 tisíc USD (za období šesti měsíců končící 30. červnem 2024 kumulovanou ztrátu: 6 675 tisíc USD). Komentáře vedení společnosti byly popsány v Poznámce 2b.

9 Vydané dluhopisy

	30. června 2025	31. prosince 2024
<i>(v tisících USD)</i>		
Emitované dluhopisy v zůstatkové hodnotě	1 301	7 695
	1 301	7 695
Z toho: krátkodobé	1 301	7 695

Krátkodobé finanční nástroje představují úrok narostlý u emitovaných dluhopisů a splatnou jistinu, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Společnost využila svého práva částečného předčasného splacení dluhopisů a k 30. 4. 2025 splatila část jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Nominální hodnota dluhopisu byla snížena z původních 1 770 Kč na 260 Kč. Oznámení o předčasném splacení dluhopisů bylo vydáno emitentem dne 20. března 2025.

Podrobné informace ve vztahu k emitovaným dluhopisům ke dni 30. června 2025 jsou uvedeny v tabulce níže:

	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
<i>(v tisících USD)</i>					
Emitované dluhopisy	129	739	30. října 2025	5,9%	6,76%
Emitované dluhopisy	111	136	30. října 2025	5,9%	7,00%
Emitované dluhopisy	83	103	30. října 2025	5,9%	7,00%
	323	978			-

Podrobné informace ve vztahu k emitovaným dluhopisům ke dni 31. prosince 2024 jsou uvedeny v tabulce níže:

	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
<i>(v tisících USD)</i>					
Emitované dluhopisy	4 458	675	30. října 2025	5,9 %	6,76 %
Emitované dluhopisy	1 337	127	30. října 2025	5,9 %	7,00 %
Emitované dluhopisy	1 003	95	30. října 2025	5,9 %	7,00 %
	6 798	897			-

Rekonciliace pohybů emitovaných dluhopisů

(v tisících USD)

	30. června 2025	31. prosince 2024
K 1. lednu	7 695	30 555
<i>Peněžní pohyby</i>		
Splátka úroku	(250)	(1 594)
Předčasné splacení dluhopisu	(7 237)	(21 324)
<i>Nepeněžní pohyby</i>		
Naběhlý úrok	190	1 584
Jednorázový dopad předčasného splacení dluhopisů	29	238
Dopady kurzových rozdílů	875	(1 764)
K 30. červnu / 31. prosince	1 302	7 695

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 2025 činí 27,3 milionů Kč, k 31. prosinci 2024 činila 185,85 milionů Kč.

Mateřská společnost 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 %.

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. Vlastníci dluhopisů obdrželi mimořádný úrokový výnos ve výši 0,50 % z celkové výše předčasně splacené nominální hodnoty dluhopisů.

Společnost využila svého práva částečného předčasného splacení dluhopisů a k 30. 10. 2024 splatila část jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Nominální hodnota dluhopisu byla snížena z původních 5 550 Kč na 1 770 Kč. Vlastníci dluhopisů obdrželi mimořádný úrokový výnos ve výši 0,50 % z celkové výše předčasně splacené nominální hodnoty dluhopisů.

Společnost využila svého práva částečného předčasného splacení dluhopisů a k 30. 4. 2025 splatila část jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Nominální hodnota dluhopisu byla snížena z původních 1 770 Kč na 260 Kč. Oznámení o předčasném splacení dluhopisů bylo vydáno dne 20. března 2025.

V září 2025 Společnost zveřejnila Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů. Dne 13. října 2025 Společnost Dluhopisy plně splatí, přičemž bude uhrazena nesplacená nominální hodnota a příslušný naběhlý úrok.

	30. června 2025		31. prosince 2024	
	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty	Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty
<i>(v tisících USD)</i>				
Dluhopisy	1 163	1 301	6 902	7 695
	1 163	1 301	6 902	7 695

Emitované dluhopisy v zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty.

Reálná hodnota pro Úroveň 1 byla vypočtena na základě kotované ceny dluhopisů ke dni 30. června 2025 a 31. prosince 2024.

Expozice Společnosti vůči úrokovému riziku, riziku likvidity a měnovému riziku v souvislosti s finančními nástroji je uvedena v poznámce 16.

10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

	30. června 2025	31. prosince 2024
<i>(v tisících USD)</i>		
Obchodní závazky	5	-
Jiné závazky	2	1
Ostatní závazky	66	84
	73	85
Z toho: krátkodobé	73	85

Ke dni 30. června 2025 a 31. prosince 2024 nejsou obchodní a jiné závazky zajištěné.

Jiné závazky ke dni 30. června 2025 i 31. prosinci 2024 zahrnují především odměnu pro výbor pro audit.

Ostatní závazky ke dni 30. června 2025 a 31. prosince 2024 zahrnují především částku na audit účetní závěrky a na externí účetní služby.

Společnost nemá k 30. červnu 2025 ani 31. prosince 2024 žádné závazky po splatnosti.

Riziko likvidity, kterému je Společnost v souvislosti s obchodními a jinými pohledávkami vystavena, je popsáno v Bodě 16.

11 Závazky z derivátů

Čisté závazky (v tisících USD)	30. června 2025	31. prosince 2024
Reálná hodnota swapů	625	1 599
	625	1 599

K 30. červnu 2025 a 31. prosinci 2024 měla Společnost významné zůstatky dluhopisů denominovaných v CZK (poznámka) a Společnost uzavřela s J&T Bankou a.s. křížové měnové swapy a měnové swapy za účelem překlenují měnové nesouladnosti mezi vydanými dluhopisy a poskytnutým vnitroskupinovým úvěrem v USD (poznámka 6).

Společnost nevykazuje derivát jako zajišťovací nástroj; všechny pohyby reálné hodnoty jsou vykázány jako zisk nebo ztráta ve výkazu zisku a ztráty Společnosti.

Deriváty Společnosti jsou zařazeny do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Reálná hodnota měnových swapů se vypočítává jako rozdíl současné hodnoty budoucích peněžních toků vyplývajících z dlouhé a krátké pozice v podkladových nástrojích. Forwardy na cizí měnu se oceňují s použitím tržních forwardových sazeb pro příslušnou zbytkovou splatnost. Zisk nebo ztráta vyplývající z tohoto ocenění se poté diskontují na současnou hodnotu k datu ocenění.

Expozice Společnosti vůči měnovému riziku v souvislosti s deriváty, včetně podrobností o swapových dohodách, je uvedena v poznámce 16.

12 Splatná a odložená daň

Náklady na daň z příjmů byly za období končící 30. června následující:

	30. června 2025	30. června 2024
(v tisících USD)		
Zisk za účetní období před zdaněním	1 054	2 680
Výnosy nepodléhající zdanění	-1 054	-1 877
Celková zvýšení účetního výsledku (včetně daňově neuznatelných nákladů)	-	-
Mezisoučet	-	803
Využití ztrát z předchozích let	-	-48
Základ daně	-	755
Sazba daně	21 %	21 %
Z toho: daň z mimořádných položek	-	-
Splatná daň	-	159

Efektivní daň za období do 30. června 2025 činí 0 %, za období do 30. června 2024 činila 5,93 %.

	30. června 2025	30. června 2024
(v %)		
Platná sazba daně dle legislativy	21	21
Efekt výnosů nepodléhajících zdanění	-21	-14,69
Efekt zvýšení účetního výsledku (včetně daňově neuznatelných nákladů)	-	-
Efekt využití ztrát z předchozích let	-	-0,38
Efektivní daň	-	5,93

Daň z příjmu vykázaná v každém mezitímním období je založena na nejlepším odhadu vážené průměrné roční sazby daně z příjmu očekávané za celý rok, aplikované na zisk před zdaněním za mezitímní období.

13 Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy za období končící 30. června 2025 obsahují výnosové úroky z běžného účtu ve výši 63 tisíc USD, (respektive 9 tisíc USD za období končící 30. června 2024).

Provozní náklady představují za období končící 30. června 2025 a 30. června 2024 náklady spojené s další obsluhou a správou dluhopisů (Bod 9) a účetních výdajů a výdajů na audit.

Osobní náklady za období končící 30. června 2025 a 30. června 2024 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 ve výši 23 tisíc USD.

Společnost vykázala v období končícím 30. června 2025 jednorázový dopad do výsledku hospodaření z titulu předčasného splacení dluhopisů ve výši 29 tisíc USD, (za období končící 30. června 2024 ve výši 104 tisíc USD).

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2025	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
(v tisících USD)		
Úroky z běžného účtu	63	9
Ostatní provozní výnosy	63	9

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2025	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
(v tisících USD)		
Účetnictví, audit	64	77
Osobní náklady výboru pro audit	2	1
Ostatní náklady	-	23
Ztráta z předčasného splacení dluhopisů	29	104
Ostatní provozní náklady	95	205

V datech za období šesti měsíců končící 30. června 2024 byly provedeny reklasifikace ostatních provozních výnosů a ostatních provozních nákladů, aby bylo dosaženo srovnatelnosti s prezentací použitou v datech za šest měsíců končících 30. června 2025.

14 Finanční výnosy a náklady

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2025	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové výnosy vypočtené pomocí efektivní úrokové míry (Bod 6)	485	1 449
Úrokové výnosy z derivátu (Bod 11)	471	440
Zisk z přecenění derivátu (Bod 11)	975	-
Kurzové zisky (i)	84	1 354
Finanční výnosy celkem	2 015	3 243

	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2025	Období šesti měsíců končící 30. červnem 2024
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové náklady z dluhopisu (Bod 9) (ii)	190	930
Ztráta z přecenění derivátu (Bod 11)	-	924
Úrokové náklady z derivátu (Bod 11)	532	532
Kurzová ztráta (iii)	916	328
Finanční náklady celkem	1 638	2 714
Čisté finanční výnosy	377	529

(i) 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.

(ii) Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty do úrokových nákladů (Bod 9).

(iii) Kurzové ztráty zahrnují mimo jiné ztráty z přecenění dluhopisů vydaných v CZK na USD.

15 Finanční nástroje – reálná hodnota a řízení finančních rizik

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

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

Společnost je vystavena následujícím rizikům z důvodu používání finančních nástrojů:

- Úvěrové riziko;

- Riziko likvidity;
- Tržní riziko.

(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 peněz a peněžních ekvivalentů, obchodních a jiných pohledávek a pohledávky z poskytnuté půjčky.

Vystavení úvěrovému riziku

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

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 30. června 2025 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	247	247
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	2 000
Poskytnuté půjčky	7 876	-	7 876
Celkem	9 876	247	10 123

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 31. prosince 2024 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	2 903	2 903
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	2 000
Poskytnuté půjčky	11 756	-	11 756
Celkem	13 756	2 903	16 659

Úvěrové riziko podle zeměpisného území protistrany bylo ke dni 30. června 2025 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	247	247
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	2 000
Poskytnuté úvěry	7 876	-	7 876
Celkem	9 876	247	10 123

Úvěrové riziko podle zeměpisného území protistrany bylo ke dni 31. prosince 2024 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	2 903	2 903
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	2 000
Poskytnuté úvěry	11 756	-	11 756
Celkem	13 756	2 903	16 659

Hotovost v bance

Společnost drží finanční prostředky u finančních institucí v České republice, které podléhají regulačnímu dohledu. Jakékoli znehodnocení finančních prostředků bylo posouzeno na základě očekávaných ztrát za dvanáct měsíců a Společnost na základě provedené analýzy dospěla k závěru, že výše očekávané úvěrové ztráty („ECL“) je nevýznamná.

Půjčka společníkovi

Společnost poskytla Společníkovi půjčku ve výši 46 700 tisíc USD s využitím prostředků z upsaných dluhopisů, ke dni 30. června 2025 je zůstatek půjčky tvořen jistinou ve výši 9 850 tisíc USD a naběhlými úroky ve výši 168 tisíc USD (Bod 6).

- Metoda ECL a její stupně

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

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

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

Rezerva na očekávané úvěrové ztráty (ECL) byla vypočítána na základě obecného přístupu, na bázi celoživotního trvání (očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají ze všech možných událostí selhání po dobu očekávané životnosti finančního nástroje), jelikož úvěr byl za šest měsíců končících 30. června 2025 a za rok končící 31. prosincem 2024 klasifikován jako Stupeň 2 (významné zvýšení úvěrového rizika).

- 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 (celoživotní ECL) 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 jejích předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vyčísitelná:

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

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

- *Pravděpodobnost selhání („PD“)*

PD 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.

Dlužník (Společník nebo Materská společnost) 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 2025 – Ca-C. Ukazatel pravděpodobnosti selhání „PD“ byl pro výpočet k 30. červnu 2025 převzat ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2024“ (Výroční studie selhání), Příklad 41: Průměrná kumulativní globální míra selhání vážená emitenty podle alfanumerického ratingu, 1983-2024, a činí 35,82 %.

	Rok 1	Rok 2	Rok 3
Ca-C	35,82%	49,25%	58,21%

Výpočet opravné položky k 31. prosinci 2024 je založen na základě životnosti finančního nástroje a ratingu Ukrajiny k 31. 12. 2024 – Ca-C. Ukazatel pravděpodobnosti selhání „PD“ byl pro rok 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%

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.

- *Parametr ztráty ze selhání („LGD“)*

LGD 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.

Parametr ztráty ze selhání „LGD“ byl pro výpočet k 30. červnu 2025 získaný ze zprávy společnosti Moody „Annual Default Study 2024“, Příklad 28: Průměrná míra vymáhání přednostních nezajištěných dluhopisů podle roku před selháním, 1983-2024, a činí 61,10 %.

	Míra vymáhání	LGD
Přednostní nezajištěné dluhopisy	38,9%	61.1%

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

	Míra vymáhání	LGD
Přednostní nezajištěné dluhopisy	38,2%	61,8%

- *Měření očekávaných úvěrových ztrát (ECL)*

ECL jsou pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se měří jako současná hodnota všech peněžních schodků (tj. rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které Společnost očekává, že obdrží). ECL se diskontují efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Společnost použila následující model k výpočtu (ECL).

Ke dni 30. června 2025:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost selhání (PD)	LGD	EAD*	Vypočítaná ztráta (ECL)
Ca-C	35,82 %	61,1 %	9 787	2 142

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

Ke dni 31. prosince 2024:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost selhání (PD)	LGD	EAD*	Vypočítaná ztráta (ECL)
Ca-C	33,62 %	61,8 %	13 724	2 851

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

- *Citlivost ECL*

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 214 tisíc USD, (k 31. 12. 2024 zvýšila o 285 tisíc USD). Pokud by se pravděpodobnost selhání společnosti snížila o 10 %, očekávaná úvěrová ztráta by se snížila o 214 tisíc USD, k 31. 12. 2024 o 285 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 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.

(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. Částky jsou v hrubé výši, nediskontované a obsahují odhadované úrokové platby.

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

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních pasiv byly ke dni 30. června 2025 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	247	247	247	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	2 000	2 000	-	-	-
Poskytnuté půjčky	7 876	10 257	-	10 257	-	-
Celkem	10 123	12 504	2 247	10 257	-	-
Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(73)	(73)	(73)	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	(625)	(625)	-	(625)	-	-
Emitované dluhopisy	(1 301)	(1 318)	-	(1 318)	-	-
Celkem	(1 999)	(2 016)	(73)	(1 943)	-	-
Čistý peněžní tok	8 124	10 488	2 174	8 314	-	-

Smluvní peněžní toky z finančních aktiv a smluvní splatnosti finančních pasiv byly ke dni 31. prosince 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	2 903	2 903	2 903	-	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	2 000	-	2 000	-	-
Poskytnuté půjčky	11 756	15 547	-	15 547	-	-
Celkem	16 659	20 450	2 903	17 547	-	-

Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(85)	(85)	(85)	-	-	-
Reálná hodnota derivátů	(1 599)	(1 599)	-	(1 599)	-	-
Emitované dluhopisy	(7 695)	(8 970)	-	(8 970)	-	-
Celkem	(9 379)	(10 654)	(85)	(10 569)	-	-
Čistý peněžní tok	7 294	9 810	2 818	6 992	-	-

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

(c) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko, že finanční výsledek Společnosti bude negativně ovlivněn změnami směnných kurzů, kterým je Společnost vystavena.

Zůstatky peněžních aktiv a pasiv dle měny byly následující:

(v tisících USD)

	30. června 2025			31. prosince 2024		
	Denominované v Kč	Denominované v USD	Denominované v EUR	Denominované v Kč	Denominované v USD	Denominované v EUR
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5	242	-	3	2 900	-
Obchodní a jiné pohledávky	2	2 000	-	14	2 000	-
Poskytnutá půjčka	-	7 876	-	-	11 756	-
Celkem Aktiva	7	10 118	-	17	16 656	-
Emitované dluhopisy	1 301	-	-	7 695	-	-
Obchodní a jiné závazky	71	-	2	85	-	-
Celkem Pasiva	1 372	-	2	7 780	-	-

Společnost má významné zůstatky dluhopisů denominovaných v Kč. Transakce související s vydaným dluhopisem byly Společností zachyceny uzavřením křížových měnových swapů a měnových swapů s J&T Bankou a.s., jak je uvedeno níže:

Křížový měnový swap

Účastník A	J&T BANK, a.s. („J&TB“)
Účastník B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	USD/Kč křížový měnový swap
Účel	Zajištění měnového a úrokového rizika souvisejícího s novou emisí dluhopisů v Kč
Trh	OTC
	NUPEH si půjčuje USD a platí USD fixní kupon 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
Strana	J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	4,39 let
Směnný kurz	21.230 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	200 000 000 Kč
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	200 000 000 Kč
Strana	NUPEH kupuje USD vs Kč, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	30. června 2021
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	200 000 000 Kč

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

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 pohledávku ve výši 122 tisíc USD ke dni 30. června 2025, ke dni 31. prosince 2024 jako závazek ve výši 1 229 tisíc USD.

Křížový měnový swap

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

Společnost 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 pohledávku ve výši 91 tisíc USD ke dni 30. června 2025, ke dni 31. prosince 2024 jako závazek ve výši 922 tisíc USD.

Cizoměnový swap

Účastník A	J&T BANK, a.s. („J&TB“)
Účastník B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	USD/Kč cizoměnový swap
Účel	Zajištění měnového rizika souvisejícího s předčasným částečným splacením emitovaných dluhopisů v Kč
Trh	OTC
	NUPEH prodává CZK a kupuje CZK a kupuje USD a prodává USD
Strana	J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	0,5 let
Směnný kurz	22,365 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	180 597 375 Kč
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	180 597 375 Kč
Strana	NUPEH prodává Kč vs USD, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	19. září 2024
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	180 597 375 Kč
Strana	NUPEH kupuje Kč vs USD, J&TB opačně
Hodnota ke dni	29. října 2025

Společnost dodatečně zřídila FX swap dne 19. září 2024 ve výši 180 597 tisíc Kč oproti částce 8 075 tisíc USD. Splatnost swapu je 29. října 2025.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako závazek ve výši 497 tisíc USD ke dni 30. června 2025, ke dni 31. prosince 2024 jako pohledávku 552 tisíc USD.

Cizoměnový swap

Účastník A	J&T BANK, a.s. („J&TB“)
Účastník B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	USD/Kč cizoměnový swap
Účel	Zajištění měnového rizika souvisejícího s předčasným částečným splacením emitovaných dluhopisů v Kč
Trh	OTC
	NUPEH prodává CZK a kupuje CZK a kupuje USD a prodává USD
Strana	J&T Bank, a.s.
Měnový pár	USD/Kč
Doba	0,5 let
Směnný kurz	22,100 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	153 800 000 Kč
Počáteční pomyslná směna	
Objem, měna	153 800 000 Kč
Strana	NUPEH prodává Kč vs USD, J&T Bank, a.s. opačně
Hodnota ke dni	11. dubna 2025
Konečná pomyslná směna	
Objem, měna	153 800 000 Kč
Strana	NUPEH kupuje Kč vs USD, J&TB opačně
Hodnota ke dni	29. října 2025

Společnost dodatečně zřídila FX swap dne 11. dubna 2025 ve výši 153 800 tisíc Kč oproti částce 6 959 tisíc USD. Splatnost swapu je 29. října 2025.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako závazek ve výši 342 tisíc USD ke dni 30. června 2025, ke dni 31. prosince 2024 0 tisíc USD.

(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 2025	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	247	-	-	-	247
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	-	-	2 000
Poskytnuté půjčky	7 876	-	-	-	7 876
Celkem	10 123	-	-	-	10 123
Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	(73)	-	-	-	(73)
Emitované dluhopisy	(1 301)	-	-	-	(1 301)
Celkem	(1 374)	-	-	-	(1 374)
Čistý peněžní tok	9 749	-	-	-	9 749

(v tisících USD)

Ke dni 31. prosince 2024	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 903	-	-	-	2 903
Obchodní a jiné pohledávky	2 000	-	-	-	2 000
Poskytnuté půjčky	11 756	-	-	-	11 756
Celkem	16 659	-	-	-	16 659
Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	(85)	-	-	-	(85)
Emitované dluhopisy	(7 695)	-	-	-	(7 695)
Celkem	(7 780)	-	-	-	(7 780)
Čistý peněžní tok	8 879	-	-	-	8 879

(e) Provozní riziko

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

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

- Požadavky na vypořádání a sledování transakcí,
- Identifikace provozních rizik v rámci kontrolního systému,

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

Společnost zřídila výbor pro audit.

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

16 Spřízněné strany a jejich vliv na účetní závěrku

(a) Ovládající strana

Společnost je 100 % ovládaná Mateřskou společností, NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, založené v Kyperské republice, která vlastní 100 % podílů Společnosti.

V roce 2024 byl konečným ovládajícím akcionářem Společnosti Tomáš Fiala, ale v roce 2025 společnost tuto kontrolu ztratila (Bod 19).

(b) Transakce se spřízněnými stranami

Ke dni 30. června 2025 a ke dni 31. prosince 2024 vykazuje Společnost následující nevypořádané zůstatky se spřízněnou stranou.

(v tisících USD)

		Dlužník	30. června 2025	31. prosince 2024
Poskytnutá půjčka	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED		7 876	11 756
Jiné pohledávky – související se vkladem mimo základní kapitál	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED		2 000	2 000
Celkem			9 876	13 756
Z toho: krátkodobé			9 876	13 756
Z toho: dlouhodobé			-	-

Veškeré Úrokové výnosy z půjčky byly obdrženy od Mateřské společnosti, v období šesti měsíců končící dnem 30. června 2025: 485 tis. USD (30. června 2024: 1 449 tis. USD).

(c) Odměňování klíčového vedení

Společnost nemá žádné klíčové zaměstnance. V období šesti měsíců končící dnem 30. června 2025 a v roce 2024 nebyly vyplaceny žádné odměny ani jiné benefity vůči členům orgánů Společnosti (kromě odměny výboru pro audit – viz Poznámka 14).

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 zkrácené 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 Události po dni účetní závěrky

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

(i) V srpnu a září 2025 byla splacena půjčka poskytnutá Společníkovi NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED ve výši 8 450 tisíc USD jistiny a 0,3 tisíce USD naběhlých úroků.

(ii) Společnost oznámila změnu kontroly, ke které došlo dne 21. srpna 2025. Pan Tomáš Fiala restrukturalizoval své podíly převodem svých akcií v hlavní holdingové společnosti CONEBOND LIMITED a nepřímo v Dragon Capital Investments na FIALA FAMILY TRUST. V důsledku toho Tomáš Fiala přestal být ovládající osobou Společnosti.

(iii) V září 2025 Společnost zveřejnila Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů. Dne 13. října 2025 Společnost Dluhopisy splatí v plné výši, nominální hodnota včetně všech naběhlých úroků bude splacena.

(iv) V září 2025 společnost vrátila Společníkovi peněžní vklady dříve poskytnuté jako doplatek mimo základní kapitál ve výši 6 750 tisíc USD.

Tato Výroční zpráva byla schválena pro zveřejnění statutárním orgánem dne 29. 9. 2025.

Sestaveno dne: 29.9.2025	Podpis statutárního orgánu: Natalia Zolotarova 
------------------------------------	---