

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2020**

NUPEH CZ s.r.o.

IČ 077 57 662

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

Dodatky k Výroční zprávě

Na základě žádosti České národní banky a v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“), předkládá společnost NUPEH CZ, s.r.o. doplněnou Výroční zprávu emitenta za rok 2020.

Doplněná Výroční zpráva emitenta se předkládá v souladu s ustanoveními § 17 ve spojení s § 20 odst. 5 vyhlášky č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci a má povahu opravené Výroční zprávy emitenta NUPEH CZ, s.r.o. za rok 2020.

Do opravené Zprávy emitenta byly doplněny následující informace:

- (1) **Obecné informace** – oddíl 1 „*Obecné informace*“ byl doplněn o prohlášení výkonného ředitele podle § 118 odst. 4 písm. (i) ZPKT;
- (2) **O dluhopisech** – oddíl 1a byl pozměněn na „*Datum přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Pražské burzy.*“
- (3) **Důsledky COVID-19** – oddíl 1b byl doplněn o podrobný popis dopadu pandemie COVID-19 na Emitenta a na jeho mateřskou společnost;
- (4) **Historie a vývoj mateřské společnosti a Skupiny** – poslední odstavec oddílu 1d byl doplněn o „*Dne 23. června 2020...*“
- (5) **Vlastnictví a ovládání** – do oddílu 1c byl vložen popis povahy ovládání přímo a nepřímo ovládající osobou;
- (6) **Hlavní trhy a přehled obchodní činnosti** – tato položka byla změněna na „*Hlavní trhy a přehled obchodní činnosti společnosti*“ a doplněna o podrobný popis obchodní činnosti Společnosti a Skupiny;
- (7) **Právní a rozhodčí řízení** – oddíl 1j byl doplněn tak, aby byl v souladu s právními požadavky;
- (8) **Řízení společnosti** – byl vytvořen samostatný oddíl, ve kterém Emitent vkládá informace stanovené v § 118 odst. 4 písm. (j) ZPKT, a to v kapitole 2;
- (9) **Mateřská společnost** – do oddílu 2a byl vložen odkaz na rozhodnutí učiněná Mateřskou společností v její působnosti jakožto jediného společníka emitenta;
- (10) Položka „*Rizika, jimž může být Společnost vystavena ve vztahu k procesu finančního výkaznictví, a postupy řízení rizik*“ byla do Výroční zprávy vložena v souladu s § 118 odst. 4 písm. (b) ZPKT;
- (11) **Poplatky za audit** – oddíl 4c byl doplněn o poplatky fakturované za neuditní služby;
- (12) **Konečný bezprostřední vlastník** – oddíl 4 byl doplněn o informace o struktuře vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a o informace o konečném bezprostředním vlastníkovi;

Společnost NUPEH CZ, s.r.o. konzultovala příslušné dodatky k Výroční zprávě s auditorem (KPMG Česká republika Audit, s.r.o.), který dospěl k závěru, že tyto nemají dopad na jeho auditorskou zprávu ze dne 30. dubna 2021.

Obecné informace

Podle mého nejlepšího vědomí poskytuje tato výroční zpráva věrný a přesný obraz finanční situace, obchodní činnosti a finančních výsledků Společnosti za předchozí účetní období a výhledu pro budoucí vývoj finanční pozice, obchodních činností a finančních výsledků.

Tato zpráva se zveřejňuje podle § 118 odst. 1 ZPKT.

V/In Prague on/dne 13. 10. 2021

(Podpis) 

Natalia Zolotarova
(Jednatel)

a. Informace o společnosti

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

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

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

Jurisdikce: Česká republika

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

LEI: 3157002FXYZ444Q6BD33

Tax ID No: 077 57 662

Den vzniku: 1. ledna 2019

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Internetová adresa: www.nupeh-cz.com

E-mail: info@nupeh-cz.com

Telefon: +420 221 710 383

O dluhopisech

Název dluhopisů: NUPEH CZ 5,90/25

Klíčové informace: emitovány jako zaknihované cenné papíry splatné v roce 2025 a úročeny pevnou úrokovou sazbou 5,9% p.a.

ISIN: CZ0003524795

Počet dluhopisů: 70 000

Nominální hodnota: Nominální hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč (deset tis. korun českých).
Celková nominální hodnota Emise je 700 000 000 Kč

Datum emise Dluhopisů: 30. října 2020

Datum přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Pražské burzy: 30. října 2020

b. Finanční informace

K 31. prosinci 2020

Finanční výsledky Společnosti za rok končící 31. prosincem 2020 jsou uvedeny níže v Příloze I. Celková aktiva společnosti na konci vykazovaného období jsou 32 377 tis. USD (2019: 120 tis. USD), celkové závazky se rovnají 32 087 tis. USD (2019: 18 tis. USD), čistá ztráta za vykazovaný rok činila 1 212 tis. USD. (2019: vykázaná ztráta 17 tis. USD). Společnost zvýšila vklad mateřské společnosti mimo základní kapitál o částku 1 400 tis. USD.

Očekávaný vývoj

Co se týče očekávání finanční výkonnosti Společnosti za rok končící 31. prosince 2021, nepředpokládají se žádné významné změny, protože činnost Společnosti je omezena na splácení dluhopisů, u nichž se předpokládá, že budou prováděny podle harmonogramu splácením stávající vnitroskupinové půjčky mezi Společností a společností NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED („NUPEH“, nebo „Mateřská společnost“).

Důsledky COVID-19

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

Ačkoli tento vývoj doposud naznačuje, že se očekává, že globální ekonomický růst bude šířením nemoci a vzniklým narušením hospodářské činnosti negativně ovlivněn, finanční efekt současné krize na globální ekonomiku a celkové obchodní aktivity nelze v této etapě odhadnout s přiměřenou jistotou, vzhledem k rychlosti, kterou se nákaza šíří, a vysoké úrovni nejistot vyplývajících z neschopnosti spolehlivě předvídat výsledek.

Dopad pandemie COVID-19 na obchodní činnosti Společnosti a její mateřské společnosti během roku končícího dnem 31. prosince 2020 je popsán níže.

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

Mateřská společnost má investice do pěti objektů investičního majetku, které se nacházejí na Ukrajině, a to dvou logistických středisek, dvou obchodních středisek a jednoho nákupního střediska. Jelikož tyto nemovitosti fungují v různých segmentech trhu CRE, je přesnější popsat vliv COVID-19 na úrovni jednotlivých aktiv.

Piramida

Během roku 2020 byly uloženy dva lockdowny: „přísný lockdown“ v období března-květen a „víkendová karanténa“ v listopadu. Během prvního lockdownu byla naprostá většina maloobchodu zavřena, s výjimkou zboží nejvyšší nutnosti, což mělo za následek prudký pokles frekvence návštěv (-57 % meziročně) a obrátu (-35 % meziročně). Druhý uvedený lockdown trval kratší dobu a týkal se pouze dvou dnů v týdnu a tudíž vyvolal mírnější pokles frekvence návštěv (-31 % meziročně) a obrátu (-5 % meziročně). Další nepříznivý dopad byl způsoben obecně menší činností zákazníků, což mělo za následek celoroční pokles frekvence návštěv (-29 % meziročně) a obrátu (-7 % meziročně)¹.

Bez ohledu na závažný dopad pandemie COVID-19 na maloobchodní sektor z hlediska dynamiky obrátu a frekvence návštěv se Piramida podařilo v roce 2020 udržovat nulovou neobsazenost. Manažerský tým Piramidy měl za cíl minimalizovat rizika neobsazenosti, přičemž dočasně nově sjednal podmínky s maloobchodníky, kteří byli lockdownovými opatřeními nejvíce dotčeni. NOI vytvořený Piramidou v roce 2020 se snížil o 29,1 % meziročně ve srovnání s rokem 2019².

Eurasia a Prime

Trh kancelářských nemovitostí je méně pružný a reaguje na nečekané události se zpožděním 3 až 6 měsíců. Nájemníci kanceláří začali přehodnocovat své požadavky na kancelářské prostory, zastavovat rozšiřování nebo uvažovat o zmenšení prostoru. Očekává se, že riziko neobsazenosti u kancelářských nemovitostí zůstane zvýšené, přičemž více nájemců se bude držet strategie snižování nákladů, dokud se situace COVID-19 nezlepší.

Neobsazenost Eurasie se zvýšila z 4,8 % ke konci roku 2019 na 20,9 % k 31. prosinci 2020³ zejména v důsledku skončení nájemní smlouvy s EPAM, jedním z hlavních nájemců, která nebyla prodloužena. Ztráta příjmů v důsledku odchodu EPAM a poskytnutí slev během lockdownů měla za následek snížení NOI vytvořeného v Eurasii v roce 2020 o 7,3 % meziročně ve srovnání s rokem 2019⁴.

Neobsazenost Prime se zvýšila z 4,1 % ke konci roku 2019 na 7,3 % ke dni 31. prosince 2020⁵ zejména v důsledku skončení nájemní smlouvy na 8. patro s Deloitte, jedním z hlavních nájemců. Ztráta příjmů v důsledku neobsazených prostor 8. patra a poskytnutí slev během lockdownů měla za následek snížení NOI vytvořeného v Prime v roce 2020 o 3,8 % meziročně ve srovnání s rokem 2019⁶.

West Gate Logistics a East Gate Logistics

Dopad lockdownů souvisejících s COVID-19 na činnosti na trhu skladových nemovitostí byl velmi omezený.

Silná směs nájemců umožnila, aby West Gate Logistics a East Gate Logistics udržovaly stabilně nízkou neobsazenost, která se držela na úrovni 0,3 % u West Gate Logistics a na úrovni 6,3 % u East Gate Logistics ke dni 31. prosince 2020⁷.

¹ Na základě neauditovaných údajů Emitenta

² Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020

³ Na základě Oceňovacích zpráv k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2019 a 2020 provedených ze strany CBRE

⁴ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020

⁵ Na základě Oceňovacích zpráv k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2019 a 2020 provedených ze strany CBRE

⁶ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020

⁷ Na základě Oceňovacích zpráv k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2019 a 2020 provedených ze strany CBRE

NOI vytvořený v West Gate Logistics se ve finančním roce 2020 zvýšil o 11,1 % meziročně⁸ ve srovnání s finančním rokem 2019, zatímco NOI vytvořený v East Gate Logistics se ve finančním roce 2020 snížil o 4,4 % meziročně⁹ ve srovnání s finančním rokem 2019 zejména v důsledku nepříznivého dopadu devizového vlivu.

Celkový NOI vytvořený předmětnými aktivy ve finančním roce 2020 se snížil o 9,7 % meziročně ve srovnání s finančním rokem 2019.

c. Vlastnictví a ovládání

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

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

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

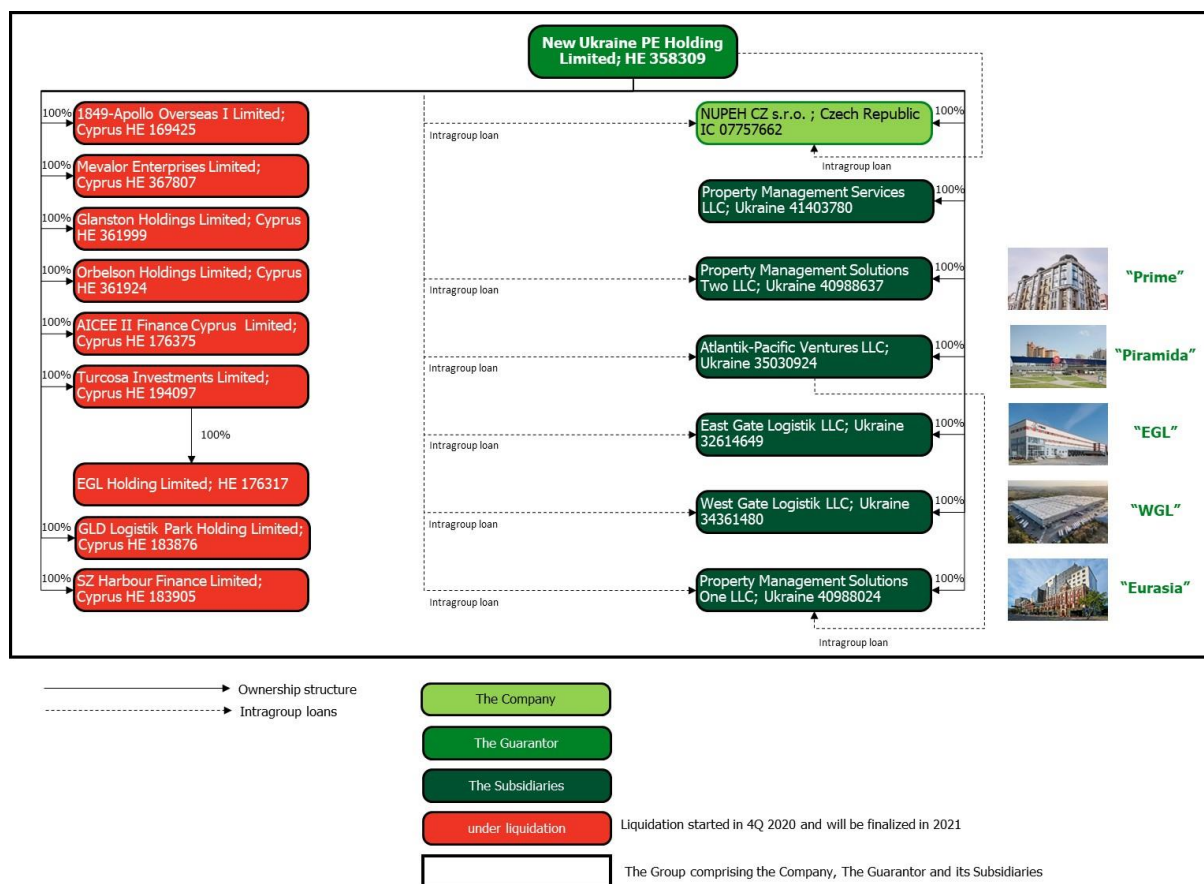
Společnost NUPEH je holdingovou společností, založenou za účelem správy portfolia 5 komerčních nemovitostí, které se nacházejí v kyjevské oblasti. Ke dni zveřejnění Výroční zprávy společnosti NUPEH CZ s.r.o. za rok 2020 („Výroční zpráva“) byly investice společnosti NUPEH tvořeny následujícími projekty:

- Piramida: nákupní středisko o hrubé pronajímatelné ploše 12.630 metrů čtverečních (fakticky 19.500 po dokončení rekonstrukce);
- East Gate Logistic: sklad třídy A o hrubé pronajímatelné ploše 49.027 metrů čtverečních;
- West Gate Logistic: sklad třídy A o hrubé pronajímatelné ploše 96.221 metrů čtverečních a související pozemek o velikosti 15 ha;
- Property Management Solutions One: obchodní středisko třídy A Eurasia o hrubé pronajímatelné ploše 27.855 metrů čtverečních; a
- Property Management Solutions Two: obchodní středisko třídy A Prime o hrubé pronajímatelné ploše 8.854 metrů čtverečních a související pozemek o velikosti 0,15 ha.

⁸ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020

⁹ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020

Schéma 1. Struktura skupiny.



d. Významné události v roce 2020 a historie a vývoj Společnosti, Mateřské společnosti a Skupiny

Významné události v roce 2020

Společnost vydala Dluhopisy („Emise“) ve výši 700 milionů Kč (převáděno na přibližně 32,7 milionů USD) dne 30. září 2020 („Datum emise“).

Mateřská společnost následně obdržela výnosy z financování v rámci skupiny poskytnuté Společností ve výši přibližně 29,4 milionů USD a tyto výnosy z půjčky v rámci skupiny použila na výplatu dividend.

Dne 22. října 2020 Mateřská společnost také refinancovala veškeré své nesplacené úvěry prostřednictvím bankovního úvěru ve výši 40 milionů USD poskytnutého J&T BANKOU přesně nebo přibližně k Datu emise, které byly podřízeny Emisi a zajištěny mimo jiné zajišťovacími aktivy.

Mimo uvedené Mateřská společnost neočekává žádné jiné podstatné externí zdroje k financování svých vlastních činností a činností 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 číslem spisu C 307124 dne 1. ledna 2019.

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

Historie a vývoj Mateřské společnosti a Skupiny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. Obchodní cíle

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

f. Hlavní trhy a přehled obchodní činnosti

Hlavní trhy a přehled obchodní činnosti Společnosti

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

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

Hlavní trhy a přehled obchodní činnosti Mateřské společnosti a Skupiny

NUPEH působí na trhu maloobchodních nemovitostí, na trhu kancelářských nemovitostí a na trhu skladových nemovitostí na Ukrajině v kyjevské oblasti. NUPEH má za cíl využít potenciálu zlepšovat provozní efektivitu předmětných aktiv v důsledku proaktivního řízení a těžit prospěch z úspor z rozsahu, jako je například větší vyjednávací síla vůči nájemcům, zhotovitelům a dodavatelům.

NUPEH ovládá subjekt, do kterého bylo investováno, když je vystavena nebo má právo na proměnlivé výnosy ze své účasti s Mateřskou společností a má schopnost tyto výnosy ovlivňovat prostřednictvím svého vlivu na subjekt, do kterého bylo investováno. Subjekty, do kterých bylo investováno - Atlantic-Pacific Ventures LLC, East Gate Logistic LLC, West Gate Logistic LLC, Property Management Solutions One LLC a Property Management Solutions Two LLC vlastní nemovitosti a mají nárok dostávat s tím související příjmy z nájmu. Další subjekty, do kterých bylo investováno, dostávají peněžní tok v podobě úvěrových pohledávek nebo dividend.

Celková hrubá plocha budov (GBA) provozovaných Skupinou činila 204.795 metrů čtverečních ke dni 31. prosince 2020, přičemž složení je následující¹⁰:

- Maloobchodní – 16.684 metrů čtverečních (8 %);
- Kanceláře – 42.562 metrů čtverečních (21 %); a
- Sklady – 145.549 metrů čtverečních (71 %).

Celková hrubá pronajímatelná plocha (GLA) provozovaná Skupinou činí 194.587 metrů čtverečních, přičemž složení je následující¹¹:

- Maloobchodní – 12.630 metrů čtverečních (6 %);
- Kanceláře – 36.709 metrů čtverečních (19 %); a
- Sklady – 145.248 metrů čtverečních (75 %).

NOI Skupiny za finanční rok 2020 končící 31. prosince 2020 činil 20,4 milionu USD, a je rozdělený následovně¹²:

- Maloobchodní – 24 % za finanční rok 2020 končící 31. prosince 2020;
- Kanceláře – 38 % za finanční rok končící 31. prosince 2020; and
- Sklady – 38 % za finanční rok končící 31. prosince 2020.

LTV Skupiny ke dni 31. prosince 2020 činil 40,1%¹³.

Přehled projektů v oblasti nemovitostí provozovaných Skupinou

Piramida

Piramida je užitkovým komunitním nákupním střediskem, které se nachází na adrese 4 O. Myshuhy St. v hustě zalidněné obytné čtvrti s výškovými budovami Darnytskyi, s oficiálním počtem obyvatel čítajícím 345.000 osob. Piramida těží ze špičkové polohy 100 metrů od rušné stanice metra Pozniaky. Piramida má dvě úrovně, přičemž hlavní prodejnou je hypermarket Silpo, jeden z největších řetězců supermarketů na Ukrajině, a dále také řetězec s elektronikou Foxtrot a řetězec s elektronikou a mobilními přístroji Citrus. Maloobchodní galerie je zaměřená na každodenní nákupní potřeby s renomovanými nájemci v segmentech zdraví a krásy, drogerie, módy a dětského zboží. Maloobchodní nabídku doplňuje celostátní provozovatel prodejny jídla a nápojů Puzata Hata.

Skupina zahájila expanzi svého projektu Piramida (přidání nového maloobchodního prostoru, zvýšení maloobchodní GLA o přibližně 2.700 metrů čtverečních, výstavba šestipatrové kancelářské budovy vedle nákupního střediska o celkové GLA přibližně 3.600 metrů čtverečních GLA, a rekonstrukce vnitřních prostor a komunikací). Celkové náklady ve 4. čtvrtletí roku 2020 činily 1,7 milionu USD a očekává se, že se využije 7,8 milionu USD v roce 2021 na dokončení prací. Očekávaný termín uvedení celkových prostor do provozu je 3. - 4. čtvrtletí roku 2021. Toto rozšíření má za cíl zlepšit konkurenční výhody Piramidy i složení jejích nájemců a přinést další NOI.

Klíčová statistika:

¹⁰ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

¹¹ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

¹² Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2020

¹³ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE a neauditovaných údajů Emitenta

- GBA – 16.684 metrů čtverečních¹⁴;
- GLA – 12.630 metrů čtverečních¹⁵;
- Neobsazenost: 0 % ke dni 31. prosince 2020¹⁶;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 31,0 USD / metr čtvereční v prosinci 2020¹⁷;
- Roční počet návštěv (2020): 4.950.000 osob¹⁸;
- Hodnota ke dni 31. prosince 2020: 50.400.000 USD¹⁹;
- NOI: 4.999.000 USD ve finančním roce 2020²⁰.

Klíčoví nájemci²¹:

- Silpo (hypermarket): plocha 1.517,7 metrů čtverečních, doba nájmu prodloužena v prosinci 2020 na dalších 10 let;
- Ukrzoloto (klenotnictví): plocha 612.7 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí dne 31. května 2021. V prosinci 2020 bylo naplánováno prodloužení smlouvy;
- Brocard (zdraví a krása): plocha 343,2 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí dne 31. července 2021. V prosinci 2020 bylo naplánováno prodloužení smlouvy;
- Foxtrot (elektronika): plocha 725.5 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí dne 31. března 2021. V prosinci 2020 bylo naplánováno prodloužení smlouvy;
- Citrus (elektronika): plocha 374.4 metrů čtverečních, nájemní smlouva končí v červnu 2023

Klíčoví konkurenti:

- River Mall. Nachází se na adrese: 12 Dniprovska Embankment, Kyiv, 02000, 2.5 km od Piramidy. GLA: 55.000 metrů čtverečních. River Mall je rozsáhlé tradiční nákupní a zábavní středisko dodané v roce 2019;
- Aladdin. Nachází se na adrese: 3A Mykhaila Hryshka St., Kyiv, 02000, 500 m od Piramidy. GLA: 11.000 metrů čtverečních. Aladdin je menší užitkové nákupní středisko;
- New Way. Nachází se na adrese: 1 Arkhitekta Verbyts'koho St., Kyiv, 02000, 2.2 km od Piramidy. GLA: 15.000 metrů čtverečních. New Way je menší užitkové nákupní středisko otevřené v roce 2016;
- Arcadia. Nachází se na adrese: 33 Dniprovska Embankment, Kyiv, 02000, 2 km od Piramidy. GLA: 18.500 metrů čtverečních. Nákupní středisko Arcadia je menší užitkové nákupní středisko otevřené v roce 2008.

Eurasia

Eurasia je obchodní centrum provozující činnost na úrovni třídy A, které se nachází v oblasti Kyiv CBD, na adrese 75 Zhylianska Street, propojující centrální oblast s hlavní dopravní tepnou města Peremohy Ave. Tato nemovitost těží z dobré dopravní i pěší dostupnosti. Stanice metra Vokzalna se nachází 10 minut pěšky od obchodního centra a stanice metra Universytet se nachází 15 minut pěšky od obchodního centra. Stanice metra Olympiiska a Palats Sportu jsou snadno dostupné prostřednictvím veřejné dopravy – trolejbusů a

¹⁴ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

¹⁵ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

¹⁶ Na základě neauditovaných údajů emitenta

¹⁷ Na základě neauditovaných údajů emitenta

¹⁸ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

¹⁹ Na základě neauditovaných údajů emitenta

²⁰ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2020

²¹ Na základě neauditovaných údajů emitenta

autobusů, které jezdí po ulici Zhylianska. Tato nemovitost byla uvedena do provozu v roce 2007. Každé patro má otevřené dispoziční uspořádání od 840 metrů čtverečních do 3.200 metrů čtverečních, což umožňuje realizovat nezbytné konfigurace kanceláří vyžadované nájemci.

Klíčová statistika:

- GBA: 33.423 metrů čtverečních²²;
- GLA: 27.855 metrů čtverečních²³;
- 13 pater;
- dvouúrovňové podzemní parkoviště se 151 parkovacími místy a 71 povrchovými parkovacími místy (42 parkovacích míst je pronajímáno od městské rady)²⁴;
- Neobsazenost: 20,9 % ke dni 31. prosince 2020²⁵;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 18,3 USD / metr čtvereční v prosinci 2020²⁶;
- Hodnota ke dni 31. prosince 2020: 51.100.000 USD²⁷;
- NOI: 5.278.000 USD ve finančním roce 2019 a US²⁸.

Klíčoví nájemci²⁹:

- Lohika: plocha 3.254,3 metrů čtverečních, doba nájmu končí v únoru 2023 na 1.900,2 metrů čtverečních a v březnu 2022 na 1.354,1 metrů čtverečních;
- PricewaterhouseCoopers: plocha 3.489,0 metrů čtverečních, doba nájmu končí v srpnu 2026;
- Global Message Services: plocha 2.327,9 metrů čtverečních, doba nájmu končí v červnu 2023;
- Microsoft Ukraine: plocha 2.267,2 metrů čtverečních, doba nájmu končí v březnu 2022;
- PRA Health Sciences: plocha 1.667,4 metrů čtverečních, doba nájmu končí v září 2023.

Prime

Prime je obchodní centrum provozující činnost na úrovni třídy A, které se nachází v oblasti Kyiv CBD, na adrese 48-50 Zhylianska Street, což je jedna z ústředních ulic města, propojující centrální oblast s hlavní dopravní tepnou města Peremohy Ave. Tato nemovitost má dobrou dopravní i pěší dostupnost od nejbližší stanice metra Olimpiiska, která se nachází ve vzdálenosti 900 metrů a 10 minut pěšky. Stanice metra University a Lva Tovstoho se nacházejí ve vzdálenosti 1,5 kilometrů a 15-20 minut pěšky. Tato nemovitost těží ze svého vysoko-profilového okolí s rozvinutou infrastrukturou a blízkostí velkých dopravních center. Typické kancelářské patro o přibližně 850 - 900 metrech čtverečních s flexibilním dispozičním uspořádáním umožňuje prostor přizpůsobovat potřebám jednotlivých nájemců.

Klíčová statistika:

- GBA: 9.140 metrů čtverečních³⁰;
- GLA: 8.854 metrů čtverečních³¹;

²² Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

²³ Na základě neauditovaných údajů emitenta

²⁴ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

²⁵ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

²⁶ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

²⁷ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

²⁸ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2020

²⁹ Na základě neauditovaných údajů emitenta

³⁰ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

³¹ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

- 9 pater;
- 4 podzemní parkovací místa, povrchové parkování pro dalších 69 parkovacích míst (pronajímaných od městské rady)³²;
- Neobsazenost: 7,3 % ke dni 31. prosince 2020³³;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 15,7 USD / metr čtvereční v prosinci 2020³⁴;
- Hodnota ke dni 31. prosince 2020: 15.700.000 USD³⁵;
- NOI: 1.870.000 USD ve finančním roce 2020³⁶.

Klíčoví nájemci³⁷:

- Deloitte: plocha 3.193,5 metrů čtverečních, doba nájmu končí v červenci 2023;
- Sanofi: plocha 2.687,7 metrů čtverečních, doba nájmu končí v září 2022;
- Miele: plocha 657,5 metrů čtverečních, doba nájmu končí v červnu 2025 na 627,7 metrů čtverečních;
- Corevalue: plocha 807,5 metrů čtverečních, doba nájmu končí v říjnu 2021;
- Cadogan Petroleum: plocha 388,7 metrů čtverečních, doba nájmu končí v březnu 2021. V prosinci 2020 bylo naplánováno prodloužení smlouvy.

Klíčoví konkurenti vůči Eurasia a Prime:

101 Tower. Nachází se na adrese: 57 Lva Tolstoho St., Kyiv, 01032, 250 m od Eurasia BC a 1 km od Prime BC. GLA: 43.000 metrů čtverečních. Tato nemovitost je obchodním střediskem na úrovni třídy A dodaným v roce 2012.

Dynastia. Nachází se na adrese: 46 Antonovycha St., Kyiv, 02000, 1,2 km od Eurasia BC a 600 m od Prime BC. GLA: 8.000 metrů čtverečních. Tato nemovitost je obchodním střediskem třídy A dodaným v roce 2015.

Senator. Nachází se na adrese: 32/2 Moskovska St., Kyiv, 01010, 3,2 km od Eurasia BC a 2,9 km od Prime BC. GLA: 43.000 metrů čtverečních. Tato nemovitost je obchodním střediskem třídy A dodaným v roce 2013 se standard efektivními dispozičními řešeními, velkým vestibulem z hlediska plochy a materiálů.

Astarta. Nachází se na adrese: 58 Yaroslavka St., Kyiv, 04071, 3,9 km od Eurasia BC a 4,3 km od Prime BC. GLA: 28.000 metrů čtverečních. Astarta je nové obchodní středisko dodané ve třech etapách v letech 2016-2018, jehož hlavními konkurenčními výhodami jsou standardní efektivní dispoziční řešení, certifikace BREEAM a nižší nájemné.

Leonardo. Nachází se na adrese: 19/21 Bohdana Khmel'nyts'koho St., Kyiv, 01030, 1,3 km od Eurasia BC a 1,4 km od Prime BC. GLA: 29.000 metrů čtverečních. Leonardo má prvotřídní polohu v historickém centru města, zejména pro nájemce z odvětví obchodních služeb a poradenství, a je potenciálně srovnatelné z hlediska jakosti budovy.

³² Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

³³ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

³⁴ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

³⁵ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

³⁶ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2020

³⁷ Na základě neauditovaných údajů emitenta

Parus. Nachází se na adrese: 2 Mechnikova St., Kyiv, 02000, 2,2 km od Eurasia BC a 1,6 km od Prime BC. GLA: 58.000 metrů čtverečních. Obchodní středisko Parus je konkurenční zejména vzhledem k centrálnější poloze, přičemž je však pro nájemce dražší. Za výhodu je považován i dobrý výhled z vyšších pater.

Europassage. Nachází se na adrese: 58/10 Simi Prakhovykh St., Kyiv, 01033, 700 m od Eurasia BC a 500 m od Prime BC. GLA: 20.000 metrů čtverečních. Europassage je méně konkurenční z hlediska kvality, jelikož jde o nemovitost třídy B s méně reprezentativním vestibulem, materiály vybavení, méně efektivním dispozičním uspořádáním a je situován na druhotné ulici s méně atraktivním okolím. Zároveň, ačkoli se nachází ve stejné čtvrti, Europassage má nižší úroveň nájemného, což může být výhodnější pro nájemce se strategií snižování nákladů.

Karat. Nachází se na adrese: 110 Zhylianska St., Kyiv, 02000, 300 m od Eurasia BC a 1,1 km od Prime BC. GLA: 6.000 metrů čtverečních. Obchodní středisko Karat je považováno za menšího konkurenta vzhledem k blízké poloze, tato nemovitost je však méně konkurenční z hlediska jakosti, jelikož jde o nemovitost třídy B s méně reprezentativním vestibulem, materiály vybavení a méně efektivním dispozičním uspořádáním.

East Gate Logistic

East Gate Logistic je skladem provozujícím činnost na úrovni třídy A, který se nachází na adrese 28 Zaporizka St., Boryspil, Kyiv oblast, Ukrajina. Tato nemovitost těží z příznivé polohy na východním (levém) břehu řeky Dnipro přibližně 15 km od okrajů města Kyiv, 20 km od nejbližší stanice metra Boryspilska a 5 km od mezinárodního letiště Kyiv Boryspil International Airport. East Gate Logistic je snadno dostupný prostřednictvím ulice Zaporizka St. z dálnice M-03, E-40 spojující Kyiv a Kharkiv. Dále je tato nemovitost dostupná z okružní ulice Brovary – Boryspil Ring Road napojující se na dálnici M-01, E-95 Kyiv – Chernihiv vedoucí na sever do Běloruska.

East Gate Logistics byla uvedena do provozu v roce 2007. Strukturálně se budova skládá ze dvou přilehlých bloků. Tato nemovitost vyhovuje požadavkům na sklad třídy A, přičemž má pilířovou síť 12 metrů x 24 metrů a světlou výšku 12 metrů v prostorách skladu.

Klíčová statistika:

- GBA: 49.198 metrů čtverečních³⁸;
- GLA: 49.027 metrů čtverečních³⁹;
- Neobsazenost: 6,3 % ke dni 31. prosince 2020⁴⁰;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 4,5 USD / metrů čtverečních v prosinci 2020⁴¹;
- Hodnota ke dni 31. prosince 2020: 19.900.000 USD⁴²;
- NOI: 2.693.000 ve finančním roce 2020⁴³.

Klíčoví nájemci⁴⁴:

- Auchan: plocha 33.813,8 metrů čtverečních, doba nájmu končí v červenci 2022;

³⁸ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

³⁹ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴⁰ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴¹ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴² Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴³ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2020

⁴⁴ Na základě neauditovaných údajů emitenta

- Fiege: plocha 12.124,7 metrů čtverečních, doba nájmu končí v červenci 2024 na 12.039 metrů čtverečních a v listopadu 2021 na 85,7 metrů čtverečních.

Klíčové konkurenti:

BF Martusivka. Nachází se na adrese: 72 Moiseyeva St., Martusivka, Kyiv Oblast, 08343, 15 km od East Gate Logistics. GLA: 70.000 metrů čtverečních. BF Martusivka je považován za konkurenční skladový systém vzhledem k poloze v okolní oblasti a srovnatelné jakosti. BF Martusivka je také větší z hlediska rozsahu s vyšší neobsazeností.

West Gate Logistic

West Gate Logistic je sklad provozující činnost na úrovni třídy A, který se nachází na 21. kilometru dálnice Zhytomyr v obci Stoyanka, okres Kyiv-Sviatoshyno, Kyiv oblast, Ukrajina. Vzdálenost k okrajům města Kyiv je pouze 1 km. Okružní silnice Kyiv Ring Road je 8 km od této nemovitosti. Blízkost města zajišťuje přístup k pracovním silám na pravém (západním) břehu Kyivu a oblasti Kyiv. West Gate Logistic těží z zásadní polohy směrem k dálnici Zhytomyr (M-06, E-40), spojující Kyiv a Lviv a západní hranici s EU.

West Gate Logistic je jedním z největších skladových komplexů v Kyivu a byl postaven ve dvou etapách, které byly obě uvedeny do provozu v roce 2008. Tato nemovitost má pilířovou síť 12 metrů x 24 metrů a světlou výšku 12 metrů v prostorách skladu, kterou typicky vyžadují nájemci v souladu se standardy pro třídu A. Tato nemovitost je využívána vysoko-profilovými nájemci, převážně provozovateli logistiky a maloobchodními společnostmi.

Klíčová statistika:

- GBA: 96.351 metrů čtverečních⁴⁵;
- GLA: 96.221 metrů čtverečních⁴⁶;
- Neobsazenost: 0,3 % ke dni 31. prosince 2020⁴⁷;
- Průměrné měsíční základní nájemné: 4,2 USD / metr čtvereční v prosinci 2020⁴⁸;
- Hodnota ke dni 31. prosince 2020: 35.800.000 USD⁴⁹;
- NOI: 5.039.000 USD ve finančním roce 2020⁵⁰.

Klíčové nájemci⁵¹:

- Ekol: 33.368,3 metrů čtverečních, doba nájmu končí v listopadu 2021 na 32.591,4 metrů čtverečních a v únoru 2022 na 776,9 metrů čtverečních;
- Logistic-plus: plocha 22.029,3 metrů čtverečních, doba nájmu končí v listopadu 2021;
- DC Ukraine (Watsons): plocha 18.403,6 metrů čtverečních, doba nájmu končí v prosinci 2024;
- Good Wine: plocha 9.806,7 metrů čtverečních, doba nájmu končí v únoru 2024.

⁴⁵ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴⁶ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴⁷ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴⁸ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁴⁹ Na základě Oceňovací zprávy k nemovitosti za rok končící 31. prosince 2020 provedené ze strany CBRE

⁵⁰ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2020

⁵¹ Na základě auditované Účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2020

Klíčoví konkurenti:

MLP Chaika. Nachází se na adrese: 1A Aviakonstruktora Antonova St., Chaiky, Kyiv Oblast, 08130. GLA: 114.000 metrů čtverečních. MLP Chaika je ambientní sklad srovnatelný z hlediska jakosti a nacházející se ve stejném směru – dálnice Zhytomyr (M-06, E-40). Zatímco MLP Chaika se nachází blíže Kyiv Ring Road (4.5 km), předmětná nemovitost nemá fasádní umístění vůči dálnici M-06, E-40 na druhotné silnici s méně výhodným přístupem.

Amtel. Nachází se na adrese: 10 Soborna St., Petropavlivska Borshchahivka, Kyiv Oblast, 08130. GLA: Etapa I – 41.000 metrů čtverečních, Etapa II – 52.000 metrů čtverečních. Amtel je novější skladovou nemovitostí sestávající ze dvou etap, přičemž Etapa I byla dodána v roce 2011 a Etapa II byla částečně dodána v roce 2020. Jakožto konkurenceschopnější z hlediska jakosti a poskytování dostupnosti nových prostor je Amtel Etapa II považována za hlavního konkurenta vůči West Gate Logistics.

g. Investice

Investice v roce 2020

Společnost během roku 2020 neinvestovala do krátkodobých ani dlouhodobých hmotných nebo nehmotných aktiv.

Budoucí investice

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

Ve vztahu k Mateřské společnosti a jejím dceřiným subjektům má Skupina v plánu pokračovat v rozšiřování svého maloobchodního projektu Piramida. Toto rozšiřování představuje přibližně 5.500 metrů čtverečních další hrubé pronajímatelné plochy, modernizaci fasády nákupního střediska a modernizaci parkování.

V průběhu roku 2020 Skupina použila kapitálové výdaje ve výši přibližně 4,5 milionu USD na projekt rozšíření Piramidy a plánuje utratit přibližně 7,5 milionu USD v roce 2020 na finalizaci tohoto projektu.

Očekávaný termín zprovoznění celkových prostor je 3Q-4Q roku 2021. Očekává se, že toto rozšíření zlepší konkurenční výhody Piramidy i složení jejích nájemců a přinese další čistý provozní příjem.

h. Výzkum a vývoj

V roce 2020 Společnost neuskutečnila žádné činnosti v oblasti výzkumu a vývoje a v důsledku toho jí nevznikly žádné náklady na výzkum a vývoj.

i. Změna ovládnání

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

j. Právní a rozhodčí řízení

Za posledních 12 měsíců nebyly Společnost ani Mateřská společnost stranou žádného veřejnoprávního, právního ani rozhodčího řízení (včetně těch, která probíhají nebo hrozí, o kterých by Společnost věděla),

kteřé by mělo nebo by mohlo mít významné dopady na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti a Skupiny.

2. Řízení společnosti, rizika, jimž může být Společnost vystavena ve vztahu k procesu finančního výkaznictví, a postupy řízení rizik, systém vnitřní kontroly

a. Mateřská společnost

Vzhledem k tomu, že vlastnický podíl ve Společnosti je držen výlučně Mateřskou společností, nekoná se tak žádná schůze společníků a Mateřská společnost vykonává působnost valné hromady Společnosti. Valná hromada Společnosti může rozhodovat, vedle záležitostí specifikovaných v zákoně o obchodních korporacích, o:

- dodatků ke stanovám,
- zrušení společnosti s likvidací a jmenování i odvolání likvidátora,
- schválení nájmu podniku nebo jeho podstatné části, a
- určení obchodní strategie.

Veškerá rozhodnutí učiněná Mateřskou společností jsou přijímána Jednatel Společnosti.

b. Dozorčí a kontrolní orgány

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

c. Jednatel

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

Jednatel zastupuje Společnost samostatně.

Ke dni Výroční zprávy je Jednatel Společnosti:

Natalia Zolotarova, narozená 2. května 1977.

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

Datum jmenování: 3. prosince 2019

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

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

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

Od roku 2003 je členem Asociace auditorů Ukrajiny.

d. Auditní výbor

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

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

e. Odměna Jednatelů a Auditního výboru

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

f. Podíly, akcie a jiné cenné papíry držené Jednatelům

Vlastnický podíl ve Společnosti je držen výhradně Mateřskou společností a žádné podíly ve Společnosti ne drží lidé s řídící působností ve Společnosti.

g. Soulad prohlášení o střetu zájmů s režimem řízení a správy společnosti

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

h. Soulad s režimem správy a řízení společnosti

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

i. Rizika, jimž může být Společnost vystavena ve vztahu k procesu finančního výkaznictví, a postupy řízení rizik

Společnost je vystavena některým rizikům a nejistotám v souvislosti s procesem finančního výkaznictví. Materializace jakýchkoli takových rizik by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na obchodní činnost, finanční stav, výsledky provozních činností i budoucí vyhlídky společnosti.

Systém vnitřní kontroly Společnosti sestává zejména z vnitřních kontrolních mechanismů a aktivních dozorčích činností, jakož i externích auditů prováděných každoročně za běžné účetní období. Výsledky auditu jsou předkládány Auditnímu výboru i Mateřské společnosti, které vyvozují závěry a navazující kroky.

Mateřská společnost je v rámci systému vnitřní kontroly odpovědnou za:

- spolehlivost a sdílení informací;
- dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních postupů;
- ochranu aktiv a řádné využívání zdrojů;
- dosahování stanovených cílů.

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

Společnost se zavazuje, že při provozování činnosti bude:

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

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

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

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

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

k. Politiky ve vztahu k praní špinavých peněz

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

Koncept Know Your Customer (KYC) je zásadní ve všech aspektech podnikání společnosti. Společnost zpravidla shromažďuje informace o protistranách. Tyto informace jsou výchozím bodem pro identifikaci postupů proti praní špinavých peněz. V případě rizika zapojení protistrany do trestné činnosti, Společnost

zváží, v závislosti na povaze navrhované transakce, jestli provede transakci před ověřením informací o protistraně.

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

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

3. Informace o vlastním kapitálu

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

Vlastnický podíl ve Společnosti je držen výlučně společností NUPEH. Ke dni 31. 12. 2020 je základní kapitál ve výši 9 tis. USD (200 tis. CZK) obchodním podílem společnosti NUPEH. V roce 2019 byl společností NUPEH uskutečněn vklad nad rámec základního kapitálu ve výši 110 tis. USD (2.500 tis. CZK) a v roce 2020 byl společností NUPEH uskutečněn vklad nad rámec základního kapitálu ve výši 1.400 tis. USD.

4. Finanční situace

a. Rizika a nejistoty související se Společností

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

Riziko sekundární závislosti

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

Riziko společnosti se zvláštním účelem

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

b. Rizika související s obchodní činností Mateřské společnosti a Skupiny

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

Následující jsou hlavní rizikové faktory, které by se mohly nepříznivě dotknout finanční a hospodářské situace a obchodní činnosti Mateřské společnosti a Skupiny:

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

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

Úvěrové riziko

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

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

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

Vlastnické podíly nebo nájemní práva Skupiny k pozemkům mohou být zpochybněny

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

Majetkové riziko

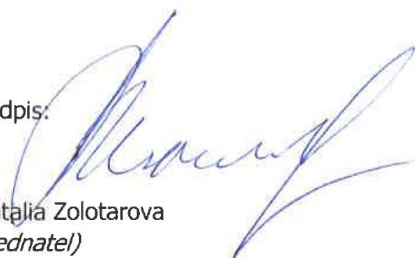
Majetek a aktiva související s majetkem je z podstaty obtížné ocenit, a to vzhledem k individuální povaze každého majetku a skutečnosti, že nemusí nutně být k dispozici likvidní trh nebo cenový mechanismus. V důsledku toho mohou ocenění podléhat výrazné nejistotě.

c. Poplatky za audit

Celkové poplatky fakturované auditory za auditorské služby v roce 2020 činí 23 tis. USD. Ze strany auditorů nebyly v roce 2020 fakturovány žádné poplatky za neauditní služby.

Podpis:

Natalia Zolotarova
(Jednatel)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Natalia Zolotarova', written over the printed name.

Příloha I: Účetní závěrka včetně zprávy auditora

		ROZVAHA		název účetní jednotky	
		ke dni	31.12.2020	NUPEH CZ s.r.o.	
		IČ	07757662	Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
				Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4	
(v tis. USD)					
AKTIVA		Poznámka	31.12.2020	31.12.2019	
Aktiva					
Peněžní prostředky na účtech		5	116	0	
Reálná hodnota derivátů		11	1 696	0	
Pohledávky z úvěrů		6	29 165	0	
Obchodní a jiné pohledávky		7	1 400	119	
<i>ostatní pohledávky</i>		7	1 400	119	
Přechodné účty aktiv		7	0	1	
Aktiva celkem			32 377	120	
Aktiva celkem			32 377	120	
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Závazky					
Vydané dluhopisy		9	32 056	0	
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky		10	1	1	
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>		10	1	1	
Přechodné účty pasiv		10	29	17	
Závazky celkem			32 087	18	
Závazky celkem			32 087	18	
Vlastní kapitál					
Základní kapitál		8	9	9	
Ostatní kapitálové fondy		8	1 510	110	
Výsledek hospodaření		8	-1 229	-17	
<i>Nerozdělená ztráta minulých let</i>		8	-17	0	
<i>Výsledek hospodaření běžného období</i>			-1 212	-17	
Vlastní kapitál celkem			290	102	
Vlastní kapitál a závazky celkem			32 377	120	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

04015843

název účetní jednotky

NUPEH CZ s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo

podnikání účetní jednotky

Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

(v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
Výnosové úroky	14	355	0
Nákladové úroky	14	-359	0
Čisté úrokové výnosy		-4	0
Výsledek z derivátových operací	14	1 696	0
Kurzová ztráta	14	-2 215	0
Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	14	-590	0
Ostatní provozní náklady	13	-99	-17
Zisk (ztráta) před zdaněním		-1 212	-17
Daň z příjmů splatná	12	0	0
Daň z příjmů odložená	12	0	0
Zisk/ (ztráta) za období		-1 212	-17
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Úplný hospodářský výsledek celkem za účetní období		-1 212	-17
Zisk připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		-1 212	-17
Úplný hospodářský výsledek celkem připadající:			
Vlastníkům ovládající společnosti		-1 212	-17

VÝKAZ o peněžních tocích			
za období od 1.1.2020 do 31.12.2020		název účetní jednotky NUPEH CZ s.r.o.	
04015843		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
		Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4	
(v tis. USD)			
		31.12.2020	31.12.2019
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		-1 212	-17
Úpravy o nepeněžní operace:			
opravná položka	14	590	0
přecenění derivátu	14	-1 696	0
úrokové náklady	14	359	0
úrokové výnosy	14	-355	0
nerealizované kurzové rozdíly	14	2 595	0
		281	-17
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů,	7	10	0
jiných pohledávek a časového rozlišení			-9
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů,	10	12	17
Peněžní toky z provozní činnosti celkem		303	-9
Peněžní toky z financování			
Půjčky poskytnuté společníkovi	6	-29 400	0
Příjmy z emitovaných dluhopisů	9	29 103	0
Obdržený dodatečný kapitál	8	110	0
Peněžní toky z financování celkem		-187	0
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		116	-9
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období		0	-9
Přírůstek (úbytek) během období	5	116	-9
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	5	116	0

Přehled o změnách vlastních kapitálu

za období od 1.1.2020 do 30.12.2020

04015843

název účetní jednotky

NUPEH CZ s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo

podnikání účetní jednotky

Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

(v tis. USD)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené zisky/ztráty	Kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2019	9	0	0	9
Zisk za období	-	-	-17	-17
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-	-	-
Vklad mimo základní kapitál		110		110
Zůstatek k 31. prosinci 2019	9	110	-17	102

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené zisky/ztráty	Kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2020	9	110	-17	102
Zisk za období	-	-	-1 212	-1 212
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-	-	-
Vklad mimo základní kapitál		1 400	-	1 400
Zůstatek k 31. prosinci 2020	9	1 510	-1 229	290

1 Základní informace

(a) Existence a činnost

NUPEH CZ s. r. o. („Společnost“) je registrována podle právního řádu České republiky na základě zápisu do obchodního rejstříku dne 1. 1. 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“), právní subjekt existující podle právního řádu Kypru, registrační číslo: HE 358309, se sídlem na adrese 16 Iouniou 1943, 9 Area A, Flat/Office 202, 3022 Limassol, Kyprská republika.

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

2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

(a) Prohlášení o dodržování předpisů

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) vydanými Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

(b) Základ pro vyčíslení

Účetní závěrka byla připravena na základě historických cen, s výjimkou derivátů, které jsou vedeny v reálné hodnotě ke dni 31. prosince 2020.

(c) Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou Společnosti ke dni a za rok končící dnem 31. prosince 2020 je americký dolar („USD“).

Ke dni a za rok končící dnem 31. prosince 2019 bylo určeno, že funkční měnou Společnosti je česká koruna („Kč“). Změna funkční měny se uplatňuje od 1. ledna 2020. Tato změna se provádí v důsledku významné změny okolností souvisejících se Společností. Společnost vydala dluhopisy ve výši 700.000 tisíc Kč (32.056 tisíc USD) a své mateřské Společnosti poskytla půjčku ve výši 29.400 tisíc USD, vedoucí k tomu, že aktiva Společnosti tvořila převážně půjčka mateřské společnosti (včetně naběhlých úroků) v USD ke dni 31. prosince 2020. Společnost rovněž uzavřela zajišťovací smlouvu na zajištění rizika volatility Kč vůči USD, pevně stanovující splatnou částku z dluhopisů v USD. Zároveň jsou závazky složené ze závazků v Kč v důsledku emise dluhopisů. Výkaz zisků a ztrát v roce 2020 zahrnuje finanční příjmy od mateřské společnosti, úrokové náklady splatné z dluhopisů a kurzové rozdíly.

Společnost emitovala dluhopisy v Kč a splatí je v Kč, avšak s ohledem na derivát budou platby konvertovány z USD na Kč podle pevného kurzu. Výnosy ze splacení dluhu budou získány v USD, tudíž USD je měna, ve které jsou obvykle získávány tržby z provozních činností.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se vedení domnívá, že tyto přechody představují významnou změnu oproti roku 2019 a jsou relevantním základem pro opětovné zvážení funkční měny.

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

Vedení tedy určilo, že USD je funkční měnou Společnosti.

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

(d) Uplatňování úsudků, odhadů a předpokladů

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

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

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

Poznámka 2 (c) – určení funkční měny.

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

(e) Nepřetržité trvání podniku

Společnosti vznikla čistá ztráta za rok končící dnem 31. prosince 2020 ve výši 1,212 tisíc USD (2019: 17 tisíc USD). Hlavní příčinou ztráty za aktuální období je zaúčtování očekávaných úvěrových ztrát z poskytnuté půjčky (ECL) a devizová ztráta z přecenění emitovaných dluhopisů, která byla částečně kompenzována kladnou reálnou hodnotou derivátu.

Ke dni 31. prosince 2020 má Společnost kladný vlastní kapitál ve výši 290 tisíc USD (31. prosince 2019: 102 tisíc USD).

Vedení společnosti má za to, že toto je dočasná situace, aktuální vykazovaná ztráta bude kompenzována očekávanými zisky společnosti v příštích letech, vyplývajícími převážně z kladné úrokové marže mezi úrokovými náklady z emitovaných dluhopisů a úrokovými výnosy z půjčky pro Společníka.

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

V souvislosti s výše uvedeným byla tato účetní závěrka připravena za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

Dopad COVID-19

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

Ačkoli tento vývoj doposud naznačuje, že se očekává, že globální ekonomický růst bude šířením nemoci a vzniklým narušením hospodářské činnosti negativně ovlivněn, finanční efekt současné krize na globální ekonomiku a celkové obchodní aktivity nelze v této etapě odhadnout s přiměřenou jistotou,

vzhledem k rychlosti, kterou se nákaza šíří, a vysoké úrovni nejistot vyplývajících z neschopnosti spolehlivě předvídat výsledek.

Vzhledem ke specifickým činnostem Společnosti neměla pandemie COVID-19 podstatný vliv na obchodní činnosti Společnosti během roku končícího dnem 31. prosince 2020.

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

Mateřská společnost má investice do pěti objektů investičního majetku, které se nacházejí na Ukrajině, a to dvou logistických středisek, dvou obchodních středisek a jednoho nákupního střediska. Všechny ukrajinské provozní společnosti fungují při vysokých maržích, což je pro tento druh činnosti obvyklé, bez žádných výrazných poklesů v roce 2020. Míry neobsazenosti rovněž nebyly situací COVID-19 významně ovlivněny. Pandemie COVID-19 tudíž nemá významný negativní dopad na Mateřskou společnost ani na subjekty, do kterých investovala, a v důsledku toho nezvyšuje úvěrové riziko spojené s půjčkou poskytnutou Mateřské společnosti.

(f) Stanovení reálné hodnoty

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

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

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

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

Společnost účtuje přesuny mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty na konci vykazovaného období, během kterého ke změně došlo. Během let končících dnem 31. prosince 2020 a 2019 nebyl účtován žádný přesun mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

3 Významné účetní metody

Významné účetní metody uplatňované při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

(a) Transakce v cizích měnách

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

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

Nepeněžní aktiva a pasiva, která jsou určována dle reálné hodnoty v cizí měně, jsou převáděna do funkční

měny podle směnného kurzu ke dni, kdy byla reálná hodnota určena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou určovány na základě historických nákladů, jsou převáděny s využitím směnného kurzu ke dni transakce.

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

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

(b) Finanční nástroje

(i) Účtování, prvotní určení a odúčtování

Obchodní pohledávky jsou prvotně účtovány, když vzniknou.

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

Společnost odúčtuje finanční aktivum, jakmile uplynou smluvní práva k peněžním tokům z daného finančního aktiva, nebo jakmile převede práva dostávat smluvní peněžní toky v transakci, ve které jsou v podstatě veškerá rizika a užitky vlastnictví daného finančního aktiva převedena nebo ve které Společnost ani nepřevede ani si nezachová v podstatě veškerá rizika a užitky vlastnictví a nezachová si kontrolu daného finančního aktiva.

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

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

(ii) Zařazení a následné určení výše finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

platbami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

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

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

Finanční aktiva Společnosti tvoří obchodní a jiné pohledávky, peníze a peněžní ekvivalenty a poskytnuté půjčky a jsou zařazovány do kategorie finančních aktiv dle zůstatkové hodnoty. Tato aktiva se následně určují dle zůstatkové hodnoty s použitím metody efektivní úrokové míry. Zůstatková hodnota se snižuje o ztráty ze snížení hodnoty. Úrokové příjmy, devizové zisky a ztráty a snížení hodnoty se účtují v rámci zisků nebo ztrát. Jakýkoli zisk nebo jakákoli ztráta při odúčtování se účtují v rámci zisků nebo ztrát.

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

Posouzení obchodního modelu

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

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

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

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

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

Při posuzování toho, zda smluvní peněžní toky jsou výlučně platbami jistiny a úroků, Společnost zohledňuje smluvní podmínky daného nástroje. To zahrnuje posuzování toho, zda finanční aktivum obsahuje smluvní podmínku, která by mohla pozměnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků tak, že by tato podmínka splněna nebyla. Při provádění tohoto posouzení Společnost zohledňuje:

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

(iii) Klasifikace a následné určování finančních závazků

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

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

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

(iv) Započtení

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

(v) Derivátové finanční nástroje

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

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

(c) Snížení hodnoty

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

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

Rezervy na ztráty se určují podle kteréhokoli z následujících základů:

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

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

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

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

zvýšení úvěrového rizika, jestliže:

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

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

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

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

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

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

Určování výše očekávané úvěrové ztráty

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

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

Znehodnocená finanční aktiva

Ke každému rozvahovému dni posuzuje Společnost, zda finanční aktiva účtovaná dle zůstatkové hodnoty jsou znehodnocená. Finanční aktivum je „znehodnocené“, jestliže nastala jedna nebo více událostí, které mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky daného finančního aktiva.

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

- významné finanční potíže dlužníka nebo emitenta;
- porušení smlouvy jako například neplnění nebo prodlení;
- restrukturalizace dluhu nebo záloha ze strany Společnosti za podmínek, které by Společnost jinak nebrala v úvahu;
- začíná být pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkursu nebo do jiné finanční reorganizace; nebo
- zánik aktivního trhu pro cenný papír z důvodu finančních potíží.
- Při posuzování toho, zda peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou znehodnocené, bere Společnost v úvahu následující faktory:
- významné finanční potíže banky;
- porušení smlouvy jako například neplnění nebo smluvní platba, která je více než pár dnů po splatnosti;
- začíná být pravděpodobné, že banka vstoupí do konkursu nebo do jiné finanční reorganizace.

Vykázání snížení hodnoty

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

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

(d) Finanční náklady a finanční příjmy

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

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

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

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

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

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

(e) Vlastní kapitál

(i) Rezervy

Základní kapitál

Základní kapitál představuje kapitál splacený společníkem.

Jiné kapitálové účty

Jiné kapitálové účty představují vklad společníka mimo základní kapitál.

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk zahrnuje kumulované zisky a ztráty vzniklé Společnosti.

(f) Daňové náklady pro účely daně z příjmů

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

Splatné daně jsou očekávané daně splatné nebo pohledávané ze zdanitelných příjmů nebo ztrát za daný rok, s uplatněním daňových sazeb platných k rozvahovému dni, a jakékoli úpravy daně splatné ve vztahu k předchozím letům.

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

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

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

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

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

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

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

4 Nové standardy a výklady, které nebyly dosud přijaty

Pro roční období počínající dnem 1. ledna 2021 je v účinnosti několik nových standardů a umožňuje se i dřívější uplatňování; Společnost však při přípravě této účetní závěrky nové nebo upravené standardy nepřevzala k dřívějšímu okamžiku.

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

- *Slevy na nájemném v souvislosti s COVID-19 (změna IFRS 16);*
- *Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy (změny IAS 37);*
- *Reforma referenčních úrokových sazeb – 2. etapa (změny IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16);*
- *Pozemky, budovy a zařízení: příjmy před zamýšleným použitím (změny IAS 16);*
- *Odkaz na koncepční rámec (změny IFRS 3);*
- *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (změny IAS 1);*
- *IFRS 17 Pojistné smlouvy a změny IFRS 17 Pojistné smlouvy.*
- *Změny IFRS 4 Pojistné smlouvy – odklad IFRS19 (vydáno dne 25. června 2020)*
- *Změny IAS 8 Účetní zásady, změny účetních odhadů a chyby: vymezení účetních odhadů (vydáno dne 12. února 2021)*
- *Změny IAS 1 Předkládání účetní závěrky a praxe IFRS - prohlášení 2: sdělování účetních zásad (vydáno dne 12. února 2021)*
- *Annual Improvements 2018-2020.*

5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty byly ke dni 31. prosince následující:

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Hotovost na bankovních účtech	116	-
	<u>116</u>	<u>-</u>

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

6 Pohledávky z úvěrů

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Půjčka společníkovi	29,755	-
Opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty	(590)	-
	<u>29,165</u>	<u>-</u>
Z toho: dlouhodobé	28,810	-
Z toho: krátkodobé	355	-

Kategorie poskytnutých půjček je plně zastoupena půjčkou udělenou Společníkovi, společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED, jejichž splatnost je v souladu se splatností jistiny dluhopisů (viz Poznámka 9). Podle smluvních podmínek je dlužník povinen splatit částku odpovídající závazku věřitele z emitovaných dluhopisů přede dnem splatnosti dluhopisů. Krátkodobé finanční nástroje představují narostlý úrok z poskytnutých půjček, které jsou splatné v roce končícím dnem 31. prosince 2021.

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

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Úroky	Splatnost	Úroková míra (%)	EIR
-------------------------	---------	-------	-----------	---------------------	-----

Půjčka společníkovi	29,400	355	16. října 2025	8,2%	8,2%
	29,400	355		8,2%	8,2%

Informace o vykazovaném snížení hodnoty

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

<i>(v tisících USD)</i>	1. ledna 2020	Zvýšení 31. prosince 2020
Půjčka společníkovi	-	590
	-	590

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

Půjčka je zařazena v rámci Stage 1. Během účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi etapami.

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

Reálná hodnota poskytnutých půjček se blíží účetní hodnotě ke dni 31. prosince 2020.

	31. prosince 2020	
	Reálná hodnota	Účetní hodnota
<i>(v tisících USD)</i>		
Půjčka společníkovi	29,165	29,165
	29,165	29,165

Veškeré úročené finanční nástroje při zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (pro další podrobnosti o určení viz poznámku 2 (e) – Nejistoty u předpokladů a odhadů).

Reálná hodnota vychází z oceňovací metody diskontovaných peněžních toků. Oceňovací model zohledňuje současnou hodnotu očekávané platby, diskontovanou použitím rizikově vážené diskontní sazby ke dni 31. prosince 2020. Reálná hodnota půjčky se rovná účetní hodnotě, jelikož půjčka byla poskytnuta krátce před koncem roku.

7 Obchodní a jiné pohledávky

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Jiné pohledávky – související s vkladem mimo základní kapitál	1,400	110
Jiné pohledávky	-	9
Přechodné účty aktiv	-	1
	1,400	119
Z toho: krátkodobé	1,400	119
Z toho: dlouhodobé	-	-

Ke dni 31. prosince 2020 Společnost nevykazuje žádné obchodní pohledávky po splatnosti ani jiná aktiva po splatnosti.

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

Pohledávky související s vkladem mimo základní kapitál ve výši 1.150 tisíc USD byly splaceny dne 26. dubna 2021.

8 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 9 tisíc USD. Ke dni 31. prosince 2020 jakož i ke dni 31. prosince 2019 představuje jeden obchodní podíl, který vlastní Společník (mateřská společnost).

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

V roce 2020 byl uskutečněn vklad mimo základní kapitál ve výši 1.400 tisíc USD ze strany společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (v roce 2019 ve výši 110 tisíc USD).

Za rok končící 31. prosince 2020 vykazuje společnost kumulovanou ztrátu ve výši 1.229 tisíc USD (2019: 17 tisíc USD). Komentáře vedení společnosti byly popsány v Poznámce 2e.

9 Vydané dluhopisy

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Emitované dluhopisy v zůstatkové hodnotě	32,056	-
	32,056	-
Z toho: krátkodobé	359	-
Z toho: dlouhodobé	31,697	-

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

Podrobné informace ve vztahu k emitovaným dluhopisům ke dni 31. prosince 2020 jsou uvedeny v tabulce níže:

<i>(v tisících USD)</i>	Jistina	Narostlý úrok	Splatnost	Kuponová sazba (%)	EIR
Emitované dluhopisy	32,730	359	31. října 2025	5,9%	6,76%
	32,730	359		5,9%	6,76%

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

Úrok je splatný dvakrát ročně: 30. dubna a 30. října každý rok. Celková nominální výše upsaných dluhopisů ke dni 31. prosince 2020 činila 700 milionů Kč.

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

Transakční náklady ve výši 22.097 tisíc Kč (946 tisíc USD) byly spojeny s emisí Dluhopisů. Tyto náklady jsou účtovány ve výkaze zisku a ztráty během doby životnosti Dluhopisů na základě efektivní úrokové míry. Kuponová sazba činí 5,9 %. Efektivní úroková míra činí 6,76 %.

		31. prosince 2020	
		Reálná hodnota	Účetní hodnota dle zůstatkové hodnoty
<i>(v tisících USD)</i>			
Dluhopisy		32,730	32,056
		32,730	32,056

Veškeré úročené finanční nástroje při zůstatkové hodnotě jsou zařazeny do Úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty (pro více podrobností o určení viz poznámku 2 (d) – Uplatnění úsudku, odhadů a předpokladů). Reálná hodnota pro Úroveň 1 byla vypočtena na základě kotované ceny dluhopisů ke dni 31. prosince 2020.

10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

		31. prosince 2020	31. prosince 2019
<i>(v tisících USD)</i>			
Obchodní závazky		1	1
Přechodné účty pasiv		29	17
		30	18
Z toho: krátkodobé		30	18

Ke dni 31. prosince 2020 a 2019 nejsou obchodní a jiné závazky zajištěné.

Podle Vedení společnosti, ke dni 31. prosince 2020 a 2019 nejsou žádné závazky po splatnosti.

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

Odložené závazky ke dni 31. prosince 2020 a 2019 zahrnují částku na audit účetní závěrky.

11 Pohledávky z derivátových operací

	31. prosince 2020	31. prosince 2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Reálná hodnota swapu	1,696	-
	<u>1,696</u>	<u>-</u>

Ke dni 31. prosince 2020 má společnost jeden křížový měnový swap u J&T BANKA, a.s. k překlenutí nesouladu měn mezi emitovanými dluhopisy a poskytnutou půjčkou v USD.

Společnost zřídila swap dne 30. října 2020 ve výši 700.000 tisíc Kč při korunové úrokové sazbě ve výši 5,9 % oproti částce 30.461 tisíc USD při dolarové úrokové sazbě ve výši 7,25%. Splatnost swapu je 29. října 2025.

Existuje zpětný přepočtení prostředků z USD do Kč odpovídající úroku zaplacenému ke dni 30. dubna a 30. října každého roku.

Společnost ocenila a účtovala reálnou hodnotu swapu jako pohledávku ve výši 1.696 tisíc USD ke dni 31. prosince 2020. Společnost nevykazuje derivát jako zajišťovací nástroj; veškeré pohyby reálné hodnoty jsou ve výsledovce Společnosti účtovány jako zisk nebo ztráta.

12 Daň z příjmů

Za rok 2020 a 2019 Společnost nevykázala žádné daňové povinnosti, jelikož Společnost vykázala ztrátu (efektivní daň v roce 2020: 0% (2019: 0%)), ani odloženou daň.

13 Ostatní provozní náklady

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

	2020	2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Právní služby	60	-
Účetnictví, audit	39	17
	<u>99</u>	<u>17</u>

14 Finanční výnosy a finanční náklady

	2020	2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové příjmy z půjčky	355	-
Zisk z přecenění derivátu	1,696	-
Finanční příjmy celkem	2,051	-
	2020	2019
<i>(v tisících USD)</i>		
Úrokové výdaje z dluhopisu	359	-
Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty	590	-
Devizová ztráta	2,214	-
Finanční výdaje celkem	3,163	-
Čisté finanční výdaje vykazované ve Výsledovce	1,112	-

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

Devizová ztráta zahrnuje mimo jiné devizovou ztrátu z přecenění dluhopisu emitovaného v Kč na USD. Transakční náklady spojené s emisí jsou zahrnuty do úrokových výdajů (viz Poznámku 9). K překlenutí měnového rozdílu z držení dluhopisu drží Společnost křížový měnový swap, jehož reálná hodnota byla účtována jako zisk z derivátů, viz prosím Poznámku 11.

15 Řízení rizika a postupy sdělování informací

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

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

(a) Úvěrové riziko

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

Vystavení úvěrovému riziku

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

Půjčka společníkovi

Společnost poskytla Společníkovi půjčku ve výši 29.400 tisíc USD s využitím prostředků z upsaných dluhopisů.

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

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

Stupeň úvěrového rizika se určuje s použitím kvalitativních i kvantitativních faktorů, které jsou ukazatelem potenciálního rizika úpadku a jsou v souladu s externím vymezením ratingových agentur. Pravděpodobnost úpadku se pak přiděluje na základě historických údajů shromažďovaných těmito agenturami.

Určení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) od původního účtování

Společnost na konci každého vykazovaného období určuje, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od původního účtování daného aktiva významně zvýšilo.

Společnost za tímto účelem porovnává riziko prodlení u finančního nástroje k rozvahovému dni s rizikem prodlení ke dni prvotního účtování, a dále posuzuje dostatečnost podpůrných informací (k dispozici bez nadměrných nákladů a nadměrného úsilí), které naznačují významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního účtování.

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

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

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

Společnost použila následující model k výpočtu rezervy očekávaných úvěrových ztrát (ECL) ke dni 31. prosince 2020:

(v tisících USD)

Ekvivalent externího ratingu	Pravděpodobnost poklesu (PD)	LGD	Hrubá účetní hodnota	Vypočítaná ztráta (ECL)
B2	4,41%	45%	29,755	590

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

Vykazované zhoršení bylo prezentováno v rámci finančních výdajů.

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

Zvýší-li se pravděpodobnost defaultu o 10 %, pak by se očekávaná úvěrová ztráta zvýšila o 59 tisíc USD. Pokud by se pravděpodobnost defaultu snížila o 10 %, očekávaná úvěrová ztráta by se snížila o 59 tisíc USD.

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

Ke dni 31. prosince 2019 neměla Společnost žádná finanční aktiva, u kterých mělo být vypočteno snížení hodnoty.

Ke dni 31. prosince 2020 a 31. prosince 2019 byly společníky společnosti New Ukraine PE Holding Limited (Cyprus) společnost Dragon Capital Investments Limited (Cyprus) s vlastnickým podílem 17 %, společnost, kterou v konečném důsledku ovládá Tomas Fiala, společnost Dragon Capital New Ukraine Fund (Jersey) s vlastnickým podílem 36 %, společnost Ukrainian Redevelopment Fund LP (delawarská komanditní společnost, nikoli spřízněná s ostatními společníky) s vlastnickým podílem 15 %, a společnost Sky Mundi S.À.R.L. (společník, který není spřízněný s ostatními společníky) s vlastnickým podílem 32 %.

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

Hlavní činností Společnosti je investování do sektoru nemovitostí na Ukrajině.

Ke dni 31. prosince 2020 byly investice Mateřské společnosti tvořeny následujícími projekty:

- Projekt Pyramida: nákupní středisko s hrubou pronajímatelnou plochou 12.630 metrů čtverečních;
- Projekt East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49.027 metrů čtverečních;

- Projekt West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 96.221 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 15 ha.;
- Property Management Solutions One („PMS One“): obchodní středisko třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27.855 metrů čtverečních;
- Property Management Solutions Two („PMS Two“): obchodní středisko třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8.853 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 0,15 ha.

Ke dni 31. prosince 2019 tvořily investice Mateřské společnosti následující projekty:

- Projekt Pyramida: nákupní středisko s hrubou pronajímatelnou plochou 12.817 metrů čtverečních;
- Projekt East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 49.198 metrů čtverečních;
- Projekt West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 96.221 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 15 ha.;
- Property Management Solutions One („PMS One“): obchodní středisko třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27.996 metrů čtverečních;
- Property Management Solutions Two („PMS Two“): obchodní středisko třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8.853 metrů čtverečních a souvisejícím pozemkem 0,15 ha.

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

Posouzení úvěrových rizik souvisejících s půjčkou Mateřské společnosti odráží posouzení dopadu ukrajinského obchodního prostředí na činnosti a finanční pozici Mateřské společnosti vedením.

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 31. prosince 2020 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (Nemovitosti)	Banky	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	116	116
Obchodní a jiné pohledávky	1,400	-	1,400
Poskytnuté půjčky	29,165	-	29,165

Celkem	30,565	116	30,681
---------------	---------------	------------	---------------

Úvěrové riziko podle typu protistrany bylo ke dni 31. prosince 2019 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Podniky (nikoli finanční instituce)	Banky	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	120	-	120
Celkem	120	-	120

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 31. prosince 2020 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	116	116
Obchodní a jiné pohledávky	1,400	-	1,400
Poskytnuté úvěry	29,165	-	29,165
Celkem	30,565	116	30,681

Úvěrové riziko podle území protistrany bylo ke dni 31. prosince 2019 následující:

(v tisících USD)

Aktiva	Kyperská republika	Česká republika	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	119	1	120
Celkem	119	1	120

(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 nepříjemné ztráty a aniž by riskovala poškození pověsti Společnosti.

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

(v tisíciach USD)

(v tisícich USD)

Účetní hodnota	Smluvní nediskontované peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok – 5 let	Delší / nespecifikované
Aktiva					

Obchodní a jiné pohledávky	120	120	1	119	-	-
Celkem	120	120	1	119	-	-
Pasiva						
Obchodní a jiné závazky	(18)	(18)	(18)	-	-	-
Celkem	(18)	(18)	(18)	-	-	-
Čistý peněžní tok	102	102	(17)	119		

(c) Měnové riziko

Transakce související s emitovaným dluhopisem byly Společností podchyceny uzavřením křížového měnového swapu u banky.

Další údaje týkající se křížového měnového swapu jsou v níže uvedené tabulce:

Účastník A	J&T BANK, a.s. („J&TB“)
Účastník B	NUPEH CZ s.r.o. („NUPEH“)
Nástroj	USD/CZK křížový měnový swap
Účel	Zajištění měnového a úrokového rizika souvisejícího s novou emisí dluhopisů v Kč
Trh	OTC
Strana	NUPEH si půjčuje USD a platí USD fixní kupon @7,25% pa 30E/360 s/a, a půjčuje CZK a dostává CZK fixní kupon @5,90% pa 30E/360 s/a
Měnový pár	USD/CZK
Doba	5 let
Směnný kurz	22.980 (spotová tržní cena)
Pomyslná hodnota	700,000,000 CZK

Počáteční pomyslná směna

Objem, měna	700,000,000 CZK
Strana	NUPEH kupuje USD vs CZK, J&T Bank, a.s.
Hodnota ke dni	30. října 2020

Konečná pomyslná směna

Objem, měna	700.000.000 CZK
Strana	NUPEH prodává USD vs CZK, J&TB opačně
Hodnota ke dni	Konec posledního úrokového období

Platby úroků

Úrokové období	Pololetně
Sazby: CZK (NUPEH dostává)	CZK fix 5,90% pa 30/360
Sazby: USD (NUPEH platí)	USD fix 7,25% pa 30/360
Počet dnů	30E/360

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

Zůstatky peněžních aktiv a pasiv denominovaných v Kč byly následující

	31. prosince 2020		31. prosince 2019	
	Denominované v Kč	Denominované v USD	Denominované v Kč	Denominované v USD
<i>(v tisících USD)</i>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14	102	-	-
Poskytnutá půjčka	-	29,165	-	-
Obchodní a jiné pohledávky	-	1,400	102	-
Emitované dluhopisy	32,056	-	-	-
Obchodní a jiné závazky	30	-	-	-
Čistá pozice	32,072	30,667	102	-

(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 31. prosince 2020	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	116	-	-	-	116
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	355	28,810	-	-	29,165
Celkem	454	28,810	-	-	29,281
Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	1	-	-	-	1
Emitované dluhopisy	359	31,697	-	-	32 056
Celkem	339	31,697	-	-	32 057
Čistý peněžní tok	115	(2,887)	-	-	(2,776)

(v tisících USD)

Ke dni 31. prosince 2019	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Delší	Nespecifikované	Celkem
Aktiva					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	-	-	-	-

Obchodní a jiné pohledávky	1	119	-	-	120
Poskytnuté půjčky	-	-	-	-	-
Celkem	1	119	-	-	120
Pasiva					
Obchodní a jiné závazky	18	-	-	-	18
Emitované dluhopisy	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-	-
Čistý peněžní tok	-17	119	-	-	102

(e) Provozní riziko

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

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

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

Společnost zřídila auditní výbor.

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

16 Spřízněné strany a jejich vliv na účetní závěrku

(a) Ovládající strana

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

(b) Transakce se spřízněnými stranami

Ke dni 31. prosince 2019 a ke dni 31. prosince 2020 vykazuje Společnost následující nevypořádané zůstatky se spřízněnou stranou.

(v tisících USD)

	Dlužník	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Poskytnutá půjčka	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	29,165	-
Jiné pohledávky – související s vkladem mimo základní kapitál	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	1,400	110
Jiné pohledávky	NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED	-	9
Celkem		30,565	119
Z toho: krátkodobé		1,755	119
Z toho: dlouhodobé		28,810	-

(c) Odměňování klíčového vedení

Společnost nemá žádné klíčové zaměstnance. V letech končících dnem 31. prosince 2020 a 31. prosince 2019 nebyly vyplaceny žádné odměny ani jiné benefity vůči členům orgánů Společnosti.

(d) 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.

(e) Důležité události po dni účetní závěrky

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

Pohledávky související s vkladem mimo základní kapitál (Poznámky 7, 8) ve výši 1.150 tisíc USD byly splaceny dne 26. dubna 2021.

Po 31. prosinci 2020 nenastaly žádné další významné události, které by vyžadovaly změny této účetní závěrky nebo další sdělení.

Sestaveno dne: 13. 10. 2021	Podpis statutárního orgánu: Natalia Zolotarova
------------------------------------	--

	
--	---



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

**Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti
NUPEH CZ s.r.o.**

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti NUPEH CZ s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z individuálního výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020, individuálního výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2020 končící 31. prosincem 2020 a přílohy této individuální účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz nekonsolidované finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2020 a nekonsolidované finanční výkonnosti a nekonsolidovaných peněžních toků za rok 2020 končící 31. prosincem 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Snížení hodnoty úvěrů poskytnutých mateřské společnosti

Viz následující body přílohy v individuální účetní závěrce 3(b) (Finanční nástroje), 3(c) (Snížení hodnoty) a 6 (Poskytnuté úvěry) **ohledně informací o účetních metodách a zveřejnění finančních informací**

Účetní závěrka zahrnuje:

- **Pohledávky z úvěrů: 29 165 tis. USD k 31. prosinci 2020 (0 tis. USD k 31. prosinci 2019)**
- **Tvorba opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty: 590 tis. USD v roce 2020 (0 tis. USD v roce 2019)**

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
Společnost je zvláštní účelová jednotka (Special purpose vehicle, SPV), kterou NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED (dále jen „Skupina“) založila za účelem získání finančních prostředků formou úpisu dluhopisů. Finanční prostředky získané z úpisu dluhopisů byly poskytnuty mateřské společnosti NEW UKRAINE PE HOLDING LIMITED ve formě úvěru. Opravné položky na ztráty ze snížení hodnoty úvěru představují nejlepší odhad očekávaných úvěrových ztrát vypracovaný vedením k rozvahovému dni, který byl stanoven v souladu s příslušnými požadavky standardu IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>. Model snížení hodnoty očekávaných úvěrových ztrát využívá princip dvojího ocenění, podle něž je opravná položka na ztráty ze snížení hodnoty oceněna buď jako: dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty nebo očekávané úvěrové ztráty na celou dobu trvání aktiva podle toho, zda u dané expozice bylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika. Návratnost úvěru je závislá na finanční	Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli, kromě jiného, níže uvedené auditorské postupy: • posouzení souladu metodiky stanovení výše očekávaných úvěrových ztrát používané Společností s příslušnými požadavky rámce účetního výkaznictví a standardy odvětví, v němž Společnost působí; V rámci výše uvedeného jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a posoudili jsme, zda jsou tyto metody, předpoklady, data a jejich aplikace v kontextu uvedených požadavků vhodné; • vyhodnocení kontrol týkajících se výpočtu opravné položky na ztrátu ze snížení hodnoty; • posouzení adekvátnosti identifikace důvodů významného zvýšení úvěrového rizika na základě: ○ vyhodnocení finanční situace



výkonnosti Skupiny. Vyhodnocení této výkonnosti společně s identifikací významného zvýšení úvěrového rizika vychází z předpokladů budoucího vývoje finanční výkonnosti a vývoje na trhu, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

Klíčové předpoklady a úsudky, které Společnost vytváří pro účely stanovení návratnosti úvěru, zahrnují:

- definování a určení okamžiku významného zvýšení úvěrového rizika.
- pravděpodobnost selhání (Probability of Default – „PD“) a ztrátu při selhání (Loss Given Default – „LGD“), jejichž výši Společnost stanoví s využitím úvěrové analýzy Provozní společnosti a nezávislých úvěrových ratingů odvětví, v nichž Provozní společnost působí (energetika).

Z tohoto důvodu jsme v rámci našeho auditu považovali možnost snížení hodnoty pohledávek z úvěrů za významné riziko, které vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Proto tuto oblast považujeme za hlavní záležitost auditu.

Skupiny včetně její likvidity na základě účetní závěrky k 31. prosinci 2020 a

- o na základě analýzy vývoje cen emitovaných dluhopisů na Burze cenných papírů Praha v průběhu roku a na konci roku.

- posouzení adekvátnosti klíčových parametrů, tj. pravděpodobnosti selhání a ztráty při selhání, které byly použity při stanovení odhadu očekávaných úvěrových ztrát, na základě veřejně dostupných informací (především úvěrových ratingů v odvětví, v nichž Skupina působí) a dále na základě naší znalosti Skupiny a odvětví, v němž Skupina působí.

- posouzení správnosti a úplnosti informací týkajících se snížení hodnoty, které byly uvedeny v účetní závěrce, na základě požadavků příslušných standardů účetního výkaznictví.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení



v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit



v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 22. března 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je odpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující



významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ondřej Fikrle je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti NUPEH CZ s.r.o. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2021

KPMG Česká republika Audit

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ondřej R.

Ing. Ondřej Fikrle
Partner
Evidenční číslo 2525

Příloha II: ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

zpracovaná statutárním orgánem Ovládané osoby
v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012
Sb., o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích), ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“) za účetní
období roku 2020
(dále jen „Zpráva o vztazích“)

I.

Struktura vztahů

1. Ovládaná osoba

Obchodní firma: **NUPEH CZ s.r.o.**

Identifikační číslo: 07757662

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

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

(dále jen „Společnost“ nebo „Ovládaná osoba“)

2. Ovládající osoba

Obchodní firma: **NEW UKRAINE PE
HOLDING LIMITED**

Identifikační číslo: HE358309

Sídlo: 16 Iouniou 1943, 9
AREA A, Flat/Office
202, 3022, Limassol,
Kyprská republika

Registrace: Oddělení zápisů
společností Ministerstvem
energetiky, obchodu,
průmyslu a turistického
ruchu, Oddělení
registrátora společností a
úředního likvidátora
Nikósie

REPORT ON RELATIONS

made by the statutory body of the Controlled entity
in accordance with provision of Section 82 of the
Act No. 90/2012 Coll., Business Corporations Act,
as amended, (hereinafter referred to as “BCA”) for
the accounting period of year 2020

(hereinafter referred to as the “**Report on
relations**”)

I.

Structure of relations

1. Controlled entity

Business name: **NUPEH CZ s.r.o.**

Company ID No.: 07757662

Registered office: Antala Staška 1859/34, Krč,
140 00 Praha 4, Czech
Republic

Registration: in the Commercial Register
maintained by the Municipal
Court in Prague, Section C,
Insert 307124

(hereinafter referred to as the “**Company**” or
“**Controlled entity**”)

2. Controlling entity

Business name: **NEW UKRAINE PE
HOLDING LIMITED**

Company ID No.: HE358309

Registered office: 16 Iouniou 1943, 9
AREA A, Flat/Office
202, 3022, Limassol,
Cyprus

Registration: Ministry of Energy, Commerce,
Industry and Tourism,
Department of Registrar of
Companies and Official
Receiver Nicosia

Ovládající osoba vlastnila k 31. 12. 2020 podíl odpovídající 100 % podílu na základním kapitálu Společnosti.

(dále jen „Ovládající osoba“)

3. Osoby ovládané stejnými Ovládajícími osobami

Osoby ovládané Ovládající osobou přímo:

Obchodní firma: **1849-APOLLO OVERSEAS I LIMITED**
Sídlo: Agiou Pavlou, 15, LEDRA HOUSE, Agios Andreas, 1105, Nicosia, Kyperská republika
Identifikační číslo: HE 169425
Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a turistického ruchu, Oddělení registrátora společností a úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **MEVALOR ENTERPRISES LIMITED**
Sídlo: Poseidonos, 1, LEDRA BUSINESS CENTRE, Egkomi, 2406, Nicosia, Kyperská republika
Identifikační číslo: HE 367807
Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a turistického ruchu, Oddělení registrátora společností a úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **GLANSTON HOLDINGS LIMITED**
Sídlo: Poseidonos, 1, LEDRA BUSINESS CENTRE, Egkomi, 2406, Nicosia,

To the date of 31. 12. 2020, Controlling entity owned 100 % share of the registered capital of the Company.

(hereinafter referred to as the “Controlling entity”)

3. Entities controlled by the same Controlling entity

Entities controlled by the Controlling entity directly:

Business name: **1849-APOLLO OVERSEAS I LIMITED**
Registered office: Agiou Pavlou, 15, LEDRA HOUSE, Agios Andreas, 1105, Nicosia, Cyprus
Company ID No.: HE 169425
Registration: Ministry of Energy, Commerce, Industry and Tourism, Department of Registrar of Companies and Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **MEVALOR ENTERPRISES LIMITED**
Registered office: Poseidonos, 1, LEDRA BUSINESS CENTRE, Egkomi, 2406, Nicosia, Cyprus
Company ID No.: HE 367807
Registration: Ministry of Energy, Commerce, Industry and Tourism, Department of Registrar of Companies and Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **GLANSTON HOLDINGS LIMITED**
Registered office: Poseidonos, 1, LEDRA BUSINESS CENTRE, Egkomi, 2406, Nicosia,

Identifikační číslo: Kyperská republika
HE 361999
Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností
Ministerstvem energetiky,
obchodu, průmyslu a
turistického ruchu, Oddělení
registrátora společností a
úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **ORBELSON HOLDINGS
LIMITED**

Sídlo: Poseidonos, 1, LEDRA
BUSINESS CENTRE,
Egkomi, Nicosia, P.C. 2406,
Kyperská republika

Identifikační číslo: HE 361924

Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností
Ministerstvem energetiky,
obchodu, průmyslu a
turistického ruchu, Oddělení
registrátora společností a
úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **AICEE II FINANCE
CYPRUS LIMITED**

Sídlo: Agiou Pavlou, 15, LEDRA
HOUSE, Agios Andreas,
Nicosia, P.C. 1105, Kyperská
republika

Identifikační číslo: HE 176375

Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností
Ministerstvem energetiky,
obchodu, průmyslu a
turistického ruchu, Oddělení
registrátora společností a
úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **TURCOSA INVESTMENTS
LIMITED**

Sídlo: Agiou Pavlou, 15, LEDRA

Company ID No.: Cyprus
HE 361999
Registration: Ministry of Energy,
Commerce, Industry and
Tourism, Department of
Registrar of Companies and
Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **ORBELSON HOLDINGS
LIMITED**

Registered office: Poseidonos, 1, LEDRA
BUSINESS CENTRE,
Egkomi, Nicosia, Cyprus, P.C.
2406

Company ID No.: HE 361924

Registration: Ministry of Energy,
Commerce, Industry and
Tourism, Department of
Registrar of Companies and
Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **AICEE II FINANCE
CYPRUS LIMITED**

Registered office: Agiou Pavlou, 15, LEDRA
HOUSE, Agios Andreas,
Nicosia, Cyprus, P.C. 1105

Company ID No.: HE 176375

Registration: Ministry of Energy,
Commerce, Industry and
Tourism, Department of
Registrar of Companies and
Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **TURCOSA INVESTMENTS
LIMITED**

Registered office: Agiou Pavlou, 15, LEDRA

Identifikační číslo: HOUSE, Agios Andreas, 1105,
Nicosia, Kyperská republika
HE 194097
Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností
Ministerstvem energetiky,
obchodu, průmyslu a
turistického ruchu, Oddělení
registrátora společností a
úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **GLD LOGISTIK PARK
HOLDING LIMITED**
Sídlo: Agiou Pavlou, 15, LEDRA
HOUSE, Agios Andreas,
Nicosia, P.C. 1105, Kyperská
republika
Identifikační číslo: HE 183876
Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností
Ministerstvem energetiky,
obchodu, průmyslu a
turistického ruchu, Oddělení
registrátora společností a
úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **SZ HARBOUR FINANCE
LIMITED**
Sídlo: Agiou Pavlou, 15, LEDRA
HOUSE, Agios Andreas,
Nicosia, P.C. 1105, Kyperská
republika
Identifikační číslo: HE 183905
Rejstříkový zápis: Oddělení zápisů společností
Ministerstvem energetiky,
obchodu, průmyslu a
turistického ruchu, Oddělení
registrátora společností a
úředního likvidátora Nikósie

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **ATLANTIC-PACIFIC**

Company ID No.: HOUSE, Agios Andreas, 1105,
Nicosia, Cyprus
HE 194097
Registration: Ministry of Energy,
Commerce, Industry and
Tourism, Department of
Registrar of Companies and
Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **GLD LOGISTIK PARK
HOLDING LIMITED**
Registered office: Agiou Pavlou, 15, LEDRA
HOUSE, Agios Andreas,
Nicosia, P.C. 1105, Cyprus
Company ID No.: HE 183876
Registration: Ministry of Energy,
Commerce, Industry and
Tourism, Department of
Registrar of Companies and
Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **SZ HARBOUR FINANCE
LIMITED**
Registered office: Agiou Pavlou, 15, LEDRA
HOUSE, Agios Andreas,
Nicosia, Cyprus, P.C. 1105
Company ID No.: HE 183905
Registration: Ministry of Energy,
Commerce, Industry and
Tourism, Department of
Registrar of Companies and
Official Receiver Nicosia

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **ATLANTIC-PACIFIC**

Sídlo: **VENTURES, LLC**
4 Oleksandra Mishugy Str.,
Kyiv, 02141, Ukraine
Identifikační číslo: 35030924
Rejstříkový zápis: United State Register of Legal
Entities, Individual
Entrepreneurs and Public
Organizations of Ukraine

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **WEST GATE LOGISTIK,
LLC**
Sídlo: 21 km Zhytomyrskoho avenue
str., Stoianka village, Kyiv
region, 08114, Ukraine
Identifikační číslo: 34361480
Rejstříkový zápis: United State Register of Legal
Entities, Individual
Entrepreneurs and Public
Organizations of Ukraine

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **EAST GATE LOGISTIK,
LLC**
Sídlo: 28 Zaporizka str., Boryspil,
Kyiv region, 08300, Ukraine
Identifikační číslo: 32614649
Rejstříkový zápis: United State Register of Legal
Entities, Individual
Entrepreneurs and Public
Organizations of Ukraine

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100%

Obchodní firma: **PROPERTY
MANAGEMENT
SERVICES, LLC**
Sídlo: 75 Zhylianska street, 01032,
Kyiv, Ukraine
Identifikační číslo: 41403780
Rejstříkový zápis: United State Register of Legal

VENTURES, LLC
Registered office: 4 Oleksandra Mishugy Str.,
Kyiv, 02141, Ukraine
Company ID No.: 35030924
Registration: United State Register of Legal
Entities, Individual
Entrepreneurs and Public
Organizations of Ukraine

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **WEST GATE LOGISTIK,
LLC**
Registered office: 21 km Zhytomyrskoho avenue
str., Stoianka village, Kyiv
region, 08114, Ukraine
Company ID No.: 34361480
Registration: United State Register of Legal
Entities, Individual
Entrepreneurs and Public
Organizations of Ukraine

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **EAST GATE LOGISTIK,
LLC**
Registered office: 28 Zaporizka str., Boryspil,
Kyiv region, 08300, Ukraine
Company ID No.: 32614649
Registration: United State Register of Legal
Entities, Individual
Entrepreneurs and Public
Organizations of Ukraine

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%

Business name: **PROPERTY
MANAGEMENT
SERVICES, LLC**
Registered office: 75 Zhylianska street, 01032,
Kyiv, Ukraine
Company ID No.: 41403780
Registration: United State Register of Legal

Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations of Ukraine		Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations of Ukraine	
Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu Ovládané osoby: 100%		Amount of shares of the Controlling Entity of the registered capital of the Controlled Entity: 100%	
Obchodní firma:	PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS TWO, LLC	Business name:	PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS TWO, LLC
Sídlo:	75, Zhylianska str., 01032, Kyiv, Ukraine	Registered office:	75, Zhylianska str., 01032, Kyiv, Ukraine
Identifikační číslo:	40988637	Company ID No.:	40988637
Rejstříkový zápis:	United State Register of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations of Ukraine	Registration:	United State Register of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations of Ukraine
Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu Ovládané osoby: 100%		Amount of shares of the Controlling Entity of the registered capital of the Controlled Entity: 100%	
Obchodní firma:	PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE, LLC	Business name:	PROPERTY MANAGEMENT SOLUTIONS ONE, LLC
Sídlo:	75, Zhylianska str., 01032, Kyiv, Ukraine	Registered office:	75, Zhylianska str., 01032, Kyiv, Ukraine
Identifikační číslo:	40988024	Company ID No.:	40988024
Rejstříkový zápis:	United State Register of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations of Ukraine	Registration:	United State Register of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Organizations of Ukraine
Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu Ovládané osoby: 100%		Amount of shares of the Controlling Entity of the registered capital of the Controlled Entity: 100%	
<u>Osoby ovládané Ovládající osobu nepřímo:</u>		<u>Entities controlled by the Controlling entity indirectly:</u>	
Obchodní firma:	EGL HOLDING LIMITED	Business name:	EGL HOLDING LIMITED
Sídlo:	Agiou Pavlou, 15, LEDRA HOUSE, Agios Andreas, 1105, Nicosia, Kyperská republika	Registered office:	Agiou Pavlou, 15, LEDRA HOUSE, Agios Andreas, 1105, Nicosia, Cyprus
Identifikační číslo:	HE 176317	Company ID No.:	HE 176317
Rejstříkový zápis:	Oddělení zápisů společností Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a turistického ruchu, Oddělení registrátora společností a úředního likvidátora Nikósie	Registration:	Ministry of Energy, Commerce, Industry and Tourism, Department of Registrar of Companies and Official Receiver Nicosia

Výše podílů Ovládající osoby na základním kapitálu
Ovládané osoby: 100% prostřednictvím TURCOSA
INVESTMENTS LIMITED

(dále jen „Osoby ovládaná stejnou ovládající
osobou“)

4. Skutečný majitel

Mr. Tomáš Fiala, občan České republiky, narozený
13. května 1974 (dále jen „Skutečný majitel“), je
skutečným majitelem Společnosti, jelikož je
fyzickou osobou, která má faktickou a právní
možnost vykonávat nepřímý rozhodující vliv ve
Společnosti, a to prostřednictvím nepřímého
rozhodujícího vlivu ve společnosti NEW UKRAINE
PE HOLDING LIMITED, která má podíl na
základním kapitálu Společnosti 100 %.

II. Úloha Ovládané osoby

Společnost je nezávislá a vysoce autonomní
společnost, která je pouze definičně ovládanou
osobou.

III. Způsob a prostředky ovládání

Společnost není ovládána jinak než prostřednictvím
rozhodnutí jediného společníka (Ovládající osoby)
Společnosti.

Mezi Společností, Ovládající osobou a/nebo
Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou není
uzavřena žádná speciální smlouva a tyto osoby
společně nevyvíjely žádnou podnikatelskou či
nepodnikatelskou činnost, a to kromě uzavření
smluv uvedených v čl. V. této Zprávy o vztazích.

IV. Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Společnost v relevantním období neučinila žádná
jednání, která by byla učiněna na popud nebo
v zájmu Ovládající osoby nebo Osob ovládaných

Amount of shares of the Controlling Entity of the
registered capital of the Controlled Entity: 100%
through TURCOSA INVESTMENTS LIMITED

(hereinafter referred to as the “Entities controlled
by the same controlling entity”)

4. Ultimate Beneficial Owner

Mr. Tomáš Fiala, a citizen of the Czech Republic,
born on 13 May 1974 (hereinafter referred to as the
“UBO“), is the ultimate beneficial owner of the
Company, because he is a natural person, who has
factual and legal possibility to perform indirect
decisive influence in the Company through indirect
decisive influence in the company NEW UKRAINE
PE HOLDING LIMITED, which owns 100% share
on the registered capital of the Company.

II. Role of the Controlled entity

The Company is an independent and highly
autonomous company, which is the controlled entity
only by definition.

III. Method and means of control

The Company is controlled only through the
resolutions of the sole member (Controlling entity)
of the Company.

No special contract has been concluded between the
Company, the Controlling entity and the Entities
controlled by the same controlling entities and these
entities have not jointly done any business or non-
business activities, except for the conclusion of the
contracts referred to in the Article V. of this Report
on relations.

IV. List of activities according to provision of Section 82 par. 2 letter d) of BCA

During the relevant period the Company has not
taken any actions that have been taken at the
instigation or in favour of the Controlling entity or

stejnou ovládající osobou, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky, tj. v účetním období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

V. Přehled vzájemných smluv

V relevantním období byly uzavřeny následující smlouvy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo Osobami ovládanými stejnou osobou:

- Dohoda o poskytnutí peněžitého příplatku formou příplatku mimo základní kapitál společnosti ze dne 30. 12. 2020 uzavřená mezi Ovládající osobou jako poskytovatelem a Ovládanou osobou jako příjemcem.
- Poskytnutí půjčky mateřské společnosti - Smlouva o půjčce uzavřená dne 16. října 2020 mezi Ovládající osobou jako Dlužníkem a Ovládanou osobou jako Poskytovatel.

VI. Posouzení vzniku újmy Ovládané osobě

Všechny smluvní vztahy popsané v čl. V této Zprávy o vztazích byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná a poskytnutá plnění nebo protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku a Společnosti z nich nevznikla žádná újma, která by měla být předmětem vyrovnání dle ustanovení § 71 a § 72 ZOK.

VII. Závěr

1. Jednatel Společnosti vyhodnotil na základě dostupných informací výhody a nevýhody plynoucí z výše uvedených vztahů a dospělo k závěru, že Společnosti z něj neplynuly žádné zvláštní výhody a/nebo nevýhody, a to zejména

Entities controlled by the same controlling entities, respect of the assets exceeding 10 % of the Company's equity as determined by the annual financial statements for the accounting period from 1. 1. 2020 to 31. 12. 2020.

V. List of mutual contracts

In the relevant period, the following contract were concluded between the Controlled entity a Controlling entity or Entities controlled by the same controlling entity

- Provision of contribution outside registered capital - Agreement on provision of contribution outside registered capital concluded on December 30, 2020 between Controlling entity as contributor and Controlled entity as recipient.
- Provision of loan to parent company – Loan Agreement concluded on October 16, 2020 between Controlling entity as Borrower and Controlled entity as Lender.

VI. Assessment of the occurrence of harm to the Controlled entity

All contractual relations described in Article 5 of this Report on relations were concluded under normal contractual conditions, while the agreed and provided performances or consideration corresponded to the conditions of usual business relations and the Company did not suffer any damage from them, which should be subject to compensation pursuant to provision of Section 71 or 72 of BCA.

VII. Conclusion

1. On the basis of available information, Executive of the Company has assessed the advantages and disadvantages arising from the above relations and has concluded that the Company has not received any particular advantages and / or

s ohledem na minimální provázanost s Ovládající osobou či Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Jednatel Společnosti po důkladném zvážení proto s péčí řádného hospodáře prohlašuje, že si není vědomo žádných rizik vyplývajících ze vztahů mezi Společností a výše popsanými osobami.

2. Jednatel Společnosti dále prohlašuje, že tato Zpráva o vztazích je úplná a pravdivá a byla vypracována na základě veškerých dostupných informací.

disadvantages from it. Therefore, after careful consideration, Executive of the Company declares, with due diligence, that it is not aware of any risks arising from the relationship between the Company and the persons described above.

2. Executive of the Company further declares that this Report on relations is complete and true and has been prepared on the basis of all available information.

V/In Prague on/dne 13. 10. 2021



Natalia Zolotarova,
Jednatel/Executive