

FINEP Hloubětín a.s.

Pololetní zpráva za období
6 měsíců končící 30. června 2021

Rozvaha

k 30. červnu 2021

(tis. Kč)	30. června 2021	31. prosince 2020
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Investice do nemovitostí	268 901	263 972
Ostatní finanční aktiva	8 000	8 000
Dlouhodobá aktiva celkem	276 901	271 972
Krátkodobá aktiva		
Obchodní a jiné pohledávky	2 259	2 600
Zaplacené zálohy	243	300
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 216	6 559
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	362	672
Krátkodobá aktiva celkem	7 080	10 131
Aktiva celkem	283 981	282 103
	30. června 2021	31. prosince 2020
VLASTNÍ KAPITÁL		
Kapitál a fondy připadající akcionářům		
Základní kapitál	2 000	2 000
Rezervní fond	200	200
Nerozdělený zisk	78 124	76 334
Vlastní kapitál celkem	80 324	78 534
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		
Vydané dluhopisy	158 705	158 264
Půjčky od spřízněných stran	36 906	36 808
Přijaté zálohy	2 276	2 310
Odložený daňový závazek	5 014	4 596
Dlouhodobé závazky celkem	202 901	201 978
Krátkodobé závazky		
Obchodní a jiné závazky	756	1 591
Přijaté zálohy	0	0
Krátkodobé závazky celkem	756	1 591
Závazky celkem	203 657	203 569
Vlastní kapitál a závazky celkem	283 981	282 103

Výkaz úplného výsledku

za období 1. 1. 2021 až 30. 6. 2021

(tis. Kč)	za období	
	1.1.2021 až 30.6.2021	1.1.2020 až 30.6.2020
Výnosy	12 260	10 970
Čistá ztráta z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Provozní náklady související s pronájmem	-4 355	-4 563
Ostatní provozní náklady	-1 047	-1 051
Provozní zisk	6 858	5 356
Finanční výnosy	1	0
Finanční náklady	-4 651	-4 561
Čisté finanční náklady	-4 650	-4 561
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	2 208	795
Daň z příjmů – odložená	-418	-151
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období	1 790	644
Úplný výsledek za období	1 790	644

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období 1. 1. 2021 až 30. 6. 2021

(tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2020	2 000	200	79 372	81 572
Čistý zisk po zdanění	0	0	644	644
Úplný výsledek za období 6 měsíců	0	0	644	644
Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2020	2 000	200	80 016	82 216
Stav k 1. lednu 2021	2 000	200	76 334	78 534
Čistý zisk po zdanění	0	0	1 790	1 790
Úplný výsledek za období 6 měsíců	0	0	1 790	1 790
Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2021	2 000	200	78 124	80 324

Výkaz o peněžních tocích

za období 1. 1. 2021 až 30. 6. 2021

(tis. Kč)	za období	za období
	1.1.2021 až 30.6.2021	1.1.2020 až 30.6.2020
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Zisk (-)/ Ztráta (+) před zdaněním	2 208	795
Úpravy o nepeněžní operace:		
Zisk (-)/Ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	4 098	4 449
Ostatní nepeněžní operace	440	0
Změny pracovního kapitálu:		
Zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv	708	-416
Snížení (-) zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků	-868	-1 605
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:		
Zaplacená (-) / přijatá (+) daň z příjmů	0	0
Zaplacené úroky	-4 000	-4 000
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	2 586	-777
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-4 929	-7 657
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-4 929	-7 657
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Emise dluhopisů	0	0
Převod peněžních prostředků na vázaný účet	0	0
Vyplacené podíly na zisku	0	0
Načerpání půjček	0	9 250
Splátky půjček	0	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	0	9 250
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-2 343	816
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	6 559	4 136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	4 216	4 952

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FINEP Hloubětín a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 dne 18. února 2002 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Identifikační číslo Společnosti je 265 11 771.

Hlavní činností společnosti je správa a provozování administrativně-skladového areálu OFFICE Park HLOUBĚTÍN a zároveň zajištění budoucí změny územního plánu v rámci realizace investičního závěru Společnosti.

V únoru 2018 se jediným akcionářem Společnosti stala společnost FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 7, jež nabyla majetkovou účast od společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o., IČ: 170 48 869. Dne 2. 2. 2018 došlo zápisem do obchodního rejstříku ke změně obchodního názvu Emitenta na FINEP Hloubětín a.s.

Společnost je součástí developerské skupiny FINEP HOLDING. Akcionářem společnosti FINEP HOLDING, SE je FH INVEST SE, IČO: 281 94 306, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, a konečnými beneficenty je šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas. Žádná z těchto osob Společnost samostatně neovládá.

Společnost nepřijala opatření k zamezení zneužití kontroly jediného akcionáře nad Společností.

Společnost je závislá na ostatních subjektech ve Skupině, jelikož finančně je řízena v rámci celé skupiny FINEP HOLDING včetně předpokládaného developerského projektu společnosti.

Společnost emitovala dne 12. března 2018 dluhopisy pod ISIN CZ0003519092 obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a tím Společnosti vznikla povinnost sestavovat své účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými Evropskou unií (dále jen „IFRS“). V souladu se zákonem se Společnost rozhodla pro použití IFRS pro přípravu statutární účetní závěrky od účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k obchodování přijaty a účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2019 sestavila v souladu IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“), přičemž datum přechodu na IFRS je 1. ledna 2018.

Společnost neeviduje žádné operace, které by nebyly k 30. červnu 2021 ani k 31. prosinci 2020 zahrnuty v rozvaze.

Údaje v pololetní zprávě sestavené k 30. červnu 2021 nebyly ověřeny auditorem.

1.2. Popisná část

Dne 30. 1. 2017 došlo na základě uzavřené kupní smlouvy k prodeji veškerého nemovitého majetku Společnosti – areálu Pod Višňovkou a na konci roku 2017 Společnost koupila na základě kupní smlouvy funkční administrativně-skladový areál OFFICE PARK HLOUBĚTÍN podél ulice Poděbradská v Praze 9. Prodejem areálu pod Višňovkou tedy v 1. pololetí 2017 dosáhla Společnost výrazného kladného hospodářského výsledku díky této jednorázové transakci.

Jedinou investicí Společnosti je nákup funkčního administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN, který se nachází podél ulice Poděbradská v Praze 9 (dále jen „Areál“). Areál je v současnosti obsazený komerčními nemovitostmi (obchod, kancelář, sklady, haly) a nese pravidelný roční výnos z nájemného cca CZK 17 500 tis. Kč. V průběhu 1. pololetí 2018 se podařilo stabilizovat, obnovit nájemní smlouvy se stávajícími nájemci a navýšit obsazenost areálu.

Areál je součástí území Vysočany / Hloubětín, podél Poděbradské ulice, jež je jedním ze strategických rozvojových území schválených hl. m. Prahy pro transformaci ze stávajících brown fields na různorodé multifunkční území (kombinace bydlení / kanceláří / služeb / obchodů a odpočinkových zón). Areál

FINEP Hloubětín a.s.

Pololetní zpráva za období
6 měsíců končící 30. června 2021

bezprostředně navazuje na přírodní park budovaný podél řeky Rokytka, jehož rozvoj je také jednou z priorit nejen městské části Praha 9. V rámci developerského záměru Společnost zamýšlí vytvoření projektů s obchodní kapacitou až 26 500 m² hrubé podlažní plochy, což představuje necelých 20 000 m² obchodní plochy (prodejní a pronajímatelné) v přibližném dělení 2/3 kapacity území pro residenční development (realizace v 2-3 obchodních etapách) a 1/3 kapacity území pro funkci administrativa/kanceláře, služby a obchody s tím, že tato funkce bude situována zejména podél Poděbradské ulice. Společnost předpokládá, že území Areálu bude kompletně připraveno na transformaci, tedy očekává, že ke schválení změny funkce na území v rámci územního/metropolitního plánu dojde v průběhu roku 2023, a od konce roku 2024 očekává zahájení výstavby prvních etap developerského projektu v rámci Areálu.

V průběhu následujících 6 měsíců účetního období Společnost, mimo jiné i s ohledem na výše uvedené dlouhodobé rozvojové strategické plány, nepředpokládá žádné klíčové faktory, které měly výrazně pozitivní či naopak negativní vliv na hospodářskou činnost Společnosti. Lze předpokládat, že Společnost dosáhne i v průběhu 2. pololetí roku 2021 srovnatelného hospodářského výsledku jako v období prvních 6 měsíců účetního období.

Na přelomu roku 2020 společnost uzavřela 3 nové smlouvy na nákup pozemků s odloženou realizací nákupu až na konci roku 2022, kdy také dojde k úhradě kupní ceny.

2. Základní zásady sestavení pololetní zprávy

Pololetní zpráva za Společnost FINEP Hloubětín a.s. je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahujících se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Pololetní zpráva je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. Pololetní zpráva je sestavena v souladu s účetními principy uvedenými v dokumentu Řádná účetní závěrka Emitenta dle IFRS za rok končící 31.12.2020 dle IFRS v XHTML k zobrazení [zde](#), v bodu 2 je uveden Přehled významných účetních postupů. Tato účetní závěrka je dostupná v rámci uveřejňování informací pro investory na webové adrese Společnosti www.finep.cz.

Finanční informace v pololetní zprávě jsou sestaveny v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Finanční informace v pololetní zprávě jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Pololetní zpráva byla sestavena na základě předpokladu trvání Společnosti.

3. Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků a staveb včetně výdajů na jejich následné zdokonalení a nedokončených investičních projektů.

Investice do nemovitostí jsou při prvotním vykázáni oceněny pořizovací cenou, včetně transakčních nákladů.

Po prvotním vykázáni jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v Účetní závěrce Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 v poznámce 4.1 Oceňování investic do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků a staveb včetně výdajů na jejich následné zdokonalení a nedokončených investičních projektů, a to v lokalitě Praha – Hloubětín v České republice.

(tis. Kč)	2021	2020
Reálná hodnota k 1. lednu	263 972	249 682
Nákup pozemků a staveb	50	1 367
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	4 879	6 291
Čistá ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	0	0
Reálná hodnota k 30. červnu	268 901	257 340

Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

4. Úvěry a půjčky

Podrobný popis všech přijatých úvěrů a zápůjček je uveden v poznámce 6.

5. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	30. červnu 2021	31. prosinci 2020
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	158 705	158 264
Celkem	158 705	158 264

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP Hloubětín a.s.	CZ0003519092	5,00 p.a.	12. června 2023	zaknihovaná	10 000	16 000

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům, veškerým akciím a finančním aktivům (penězům) na vázaném účtu. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 30. červnu 2021 činila 245 400 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 245 400 tis. Kč). K 30. červnu 2021 Společnost evidovala finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 8 000 tis. Kč.

Reálna hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2021 ve výši 157 125 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 161 020 tis. Kč).

6. Transakce se spřízněnými stranami

Jediný akcionář Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)	Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	30. června 2021	31. prosince 2020
	27. listopadu 2018	bezúročně	31. prosince 2022	4 000	4 000
	11. dubna 2019	bezúročně	31. prosince 2022	8 000	8 000
	15. května 2019	bezúročně	31. prosince 2022	4 000	4 000
	30. dubna 2019	bezúročně	31. prosince 2023	750	750
	19. května 2020	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	8 250	8 250
		vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	87	47
	3. června 2020	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	1 000	1 000
		vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	10	5
	10. prosince 2020	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	10 750	10 750
		Vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	59	6
Celkem				36 906	36 808

Jednatelům nebyly k 30. červnu 2021 ani k 31. prosinci 2020 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy nebo úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

7. Události po skončení vykazovaného období

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za období 6 měsíců končící 30. června 2021.

8. Vliv pandemie COVID-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit.

K zásadnímu dopadu na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti nedošlo.

Vedení společnosti bude pokračovat v monitorování potencionálního dopadu a podnikne veškeré kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost, její zákazníky, dodavatele a věřitele.

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Veškeré financování Společnosti k 30. červnu 2021 je poskytnuto ze skupiny FINEP HOLDING, SE a skupina je připravena veškeré závazky Společnosti k datu jejich splatnosti v případě potřeby přefinancovat. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 30. červnu 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Případný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, pozici Společnosti a její výsledky vedení zahrne do odhadů opravných položek a rezerv.

9. Prohlášení oprávněných osob

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

6. srpna 2021



Ing. Michal Kocián
Předseda představenstva
FINEP Hloubětín a.s.



Ing. Vladimír Schwarz
Člen představenstva
FINEP Hloubětín a.s.