

# ***FINEP Hloubětín a.s.***

Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2019

## Výkaz o finanční situaci

k 30. červnu 2019

| (tis. Kč)                                     | 30. června 2019        | 31. prosince 2018        |
|---|------------------------|--------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                 |                        |                          |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                      |                        |                          |
| Investice do nemovitostí                      | 248 518                | 244 105                  |
| Ostatní finanční aktiva                       | 8 000                  | 0                        |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>               | <b>256 518</b>         | <b>244 105</b>           |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                      |                        |                          |
| Obchodní a jiné pohledávky                    | 6 637                  | 7 359                    |
| Zaplacené zálohy                              | 252                    | 130                      |
| Pohledávky z daní z příjmu                    | 1 604                  | 1 604                    |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty      | 3 620                  | 3 015                    |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>               | <b>12 113</b>          | <b>12 108</b>            |
| <b>Aktiva celkem</b>                          | <b>268 631</b>         | <b>256 213</b>           |
|   | <b>30. června 2019</b> | <b>31. prosince 2018</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>                        |                        |                          |
| <b>Kapitál a fondy připadající akcionářům</b> |                        |                          |
| Základní kapitál                              | 2 000                  | 2 000                    |
| Rezervní fond                                 | 200                    | 200                      |
| Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta          | 80 670                 | 80 580                   |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                 | <b>82 870</b>          | <b>82 780</b>            |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                |                        |                          |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                     |                        |                          |
| Vydané dluhopisy                              | 160 000                | 160 000                  |
| Půjčky od spřízněných stran                   | 16 750                 | 4 000                    |
| Přijaté zálohy                                | 1 385                  | 1 143                    |
| Odložený daňový závazek                       | 4 407                  | 4 407                    |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>              | <b>182 542</b>         | <b>169 550</b>           |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                     |                        |                          |
| Obchodní a jiné závazky                       | 2 162                  | 1 995                    |
| Přijaté zálohy                                | 1 052                  | 1 806                    |
| Závazky z daně z přidané hodnoty              | 5                      | 82                       |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>              | <b>3 219</b>           | <b>3 883</b>             |
| <b>Závazky celkem</b>                         | <b>185 761</b>         | <b>173 433</b>           |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>       | <b>268 631</b>         | <b>256 213</b>           |

**FINEP Hloubětín a.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2019**Výkaz úplného výsledku**za období 6 měsíců končící 30. června 2019  
v celých tisících CZK

| (tis. Kč)                                      | Období 6 měsíců končící<br>30. června 2019 | Období 6 měsíců končící<br>30. června 2018 |
|--|--|--|
| Výnosy   | 6 655                                      | 6 032                                      |
| Ostatní provozní výnosy                        | 3 385                                      | 2 835                                      |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí | 0  | 0  |
| Spotřeba materiálu a energie                   | -5 291                                     | -4 230                                     |
| Ostatní provozní náklady                       | -110                                       | -25  |
| <b>Provozní zisk</b>                           | <b>4 639</b>                               | <b>4 612</b>                               |
| Finanční náklady                               | -4 549                                     | -462                                       |
| <b>Čisté finanční náklady</b>                  | <b>-4 549</b>                              | <b>-462</b>                                |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                      | <b>90</b>                                  | <b>4 150</b>                               |
| Daň z příjmů – splatná                         | 0  | 18   |
| Daň z příjmů – odložená                        | 0  | -3 777                                     |
| <b>Čistý zisk za období</b>                    | <b>90</b>                                  | <b>391</b>                                 |
| <b>Úplný výsledek za období</b>                | <b>90</b>                                  | <b>391</b>                                 |

**Výkaz změn vlastního kapitálu**za období 6 měsíců končící 30. června 2019  
v celých tisících CZK

| (tis. Kč)  | Základní<br>kapitál | Rezervní<br>fondy | Nerozdělený<br>zisk | Vlastní kapitál<br>celkem |
|--|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2018</b>                                  | <b>2 000</b>        | <b>200</b>        | <b>170 546</b>      | <b>172 746</b>            |
| Čistý zisk po zdanění  | 0                   | 0                 | 391                 | 391                       |
| Výplata jedinému akcionáři                                   | 0                   | 0                 | -105 000            | -105 000                  |
| <b>Úplný výsledek za období 6 měsíců</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>-104 609</b>     | <b>-104 609</b>           |
| <b>Stav za období 6 měsíců končící k 30.<br/>červnu 2018</b> | <b>2 000</b>        | <b>200</b>        | <b>65 937</b>       | <b>68 137</b>             |
| <b>Stav k 1. lednu 2019</b>                                  | <b>2 000</b>        | <b>200</b>        | <b>80 580</b>       | <b>82 780</b>             |
| Čistý zisk po zdanění  | 0                   | 0                 | 90                  | 90                        |
| Výplata jedinému akcionáři                                   | 0                   | 0                 | 0                   | 0                         |
| <b>Úplný výsledek za období 6 měsíců</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>90</b>           | <b>90</b>                 |
| <b>Stav za období 6 měsíců končící k 30.<br/>červnu 2019</b> | <b>2 000</b>        | <b>200</b>        | <b>80 670</b>       | <b>82 870</b>             |

**FINEP Hloubětín a.s.**Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2019**Výkaz o peněžních tocích**za období 6 měsíců končící 30. června 2019  
v celých tisících CZK

| (tis. Kč)   | Období 6 měsíců<br>končící 30. června<br>2019 | Období 6 měsíců<br>končící 30. června<br>2018 |
|---|---|---|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>                          |   |   |
| <b>Zisk před zdaněním</b>   | <b>90</b>                                     | <b>4 150</b>                                  |
| <b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>                                |   |   |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí                    | 0   | 0   |
| Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných                            | 4 000   | 400   |
| Ostatní nepeněžní operace   | 0   | -170  |
| <b>Změny pracovního kapitálu:</b>                                 |   |   |
| Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv                        | -7 399  | -4 006  |
| Snížení stavu obchodních a ostatních závazků                      | -423  | -7 327  |
| <b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>            |   |   |
| Zaplacená daň z příjmů  | 0   | -37 539                                       |
| Zaplacené úroky   | -4 000  | 0   |
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                     | <b>-7 732</b>                                 | <b>-44 492</b>                                |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>                        |   |   |
| Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí                | -4 413  | -38   |
| <b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>                   | <b>-4 413</b>                                 | <b>-38</b>                                    |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>                          |   |   |
| Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků                   | 0   | 160 000                                       |
| Vyplacené podíly na zisku   | 0   | -105 000                                      |
| Půjčky a úvěry spřízněným osobám                                  | 12 750  | -1 000  |
| <b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>                     | <b>12 750</b>                                 | <b>54 000</b>                                 |
| <b>Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> | <b>605</b>                                    | <b>9 470</b>                                  |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období        | 3 015   | 1 124   |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>   | <b>3 620</b>                                  | <b>10 594</b>                                 |

## **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. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 265 11 771.

Společnost neeviduje žádné operace, které by nebyly k 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018 zahrnuty v rozvaze.

Údaje v mezitímní finanční informaci sestavené k 30. červnu 2019 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.

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.

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 16 000 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 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 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, což představuje necelých 20 000 m<sup>2</sup> obchodní plochy (prodejní a pronajimatelné) 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 2019 srovnatelného hospodářského výsledku jako v období prvních 6 měsíců účetního období.

## 2. Základní zásady sestavení mezitímní finanční informace

Mezitímní finanční informace 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. Mezitímní finanční informace je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přecenovaných do zisku nebo ztráty. Mezitímní finanční informace je sestavena v souladu s účetními principy uvedenými ve Finanční informaci pro zvláštní účely Společnosti za období 6 měsíců končící 30. června 2019, která je dostupná v rámci uveřejňování informací pro investory na webové adrese Společnosti [www.finep.cz](http://www.finep.cz).

Mezitímní finanční informace je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Mezitímní finanční informace je uvedena v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Mezitímní finanční informace 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 následně zdokonalení a nedokončených investičních projektů.

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

Po prvotním vykázání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v následující tabulce:

| (tis. Kč)  | Segment         | Ocenění k 30. červnu 2019 | Oceňovací technika          |
|--|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Pořizovací cena</b>                                     |                 |                           |                             |
| Investice do nemovitostí - pozemky a stavby                | Česká republika | 243 500                   | Reálná hodnota k 31.12.2018 |
| Investice do nemovitostí - zhodnocení pozemků a staveb     | Česká republika | 183                       | Pořizovací cena             |
| Investice do nemovitostí - nedokončené investiční projekty | Česká republika | 4 835                     | Pořizovací cena             |
| <b>Celkem</b>  |                 | <b>248 518</b>            |                             |

| (tis. Kč)  | Segment         | Ocenění k 31. prosince 2018 | Oceňovací technika          |
|--|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Pořizovací cena</b>                                     |                 |                             |                             |
| Investice do nemovitostí - pozemky a stavby                | Česká republika | 243 500                     | Reálná hodnota k 31.12.2018 |
| Investice do nemovitostí - zhodnocení pozemků a staveb     | Česká republika | 0                           | Pořizovací cena             |
| Investice do nemovitostí - nedokončené investiční projekty | Česká republika | 605                         | Pořizovací cena             |
| <b>Celkem</b>  |                 | <b>244 105</b>              |                             |

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. Ostatní dlouhodobá finanční aktiva**

K 30. červnu 2019 měla Společnost finanční aktiva ve výši 8 000 tis. Kč (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz bod 6) ve výši 160 000 tis. Kč. Tato finanční aktiva jsou vázána na účtu do doby splatnosti veřejně obchodovatelných dluhopisů.

#### **5. Obchodní a jiné pohledávky**

Společnost vykazuje obchodní pohledávky z obchodních vztahů k 30. červnu 2019 z titulu nájemného a přefakturace služeb souvisejících s nájmem ve výši 1 038 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 693 tis. Kč).

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

#### **6. Vydané dluhopisy**

Společnost emitovala investiční cenný papír FINEP HLB 5,00/23, který byl přijat k obchodování na Regulovaný trh burzy od 12. června 2018.

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 dluhopisů jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu §2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům a veškerým akciím.

Náklady spojené s emisí dluhopisů se časově rozlišují a rozpouštějí do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů. Celková výše dosud časově nerozlišených nákladů spojených s emisí dluhopisů je 3 555 tis. Kč (k 31. prosinci 3 991 tis. Kč).

#### **7. Vlastní kapitál**

Společnost je plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika je ovládající společností Společnosti a sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních závěrek, ke které Společnosti patří. Společnost FINEP HOLDING, SE je zároveň konečnou holdingovou společností Koncernu. Konsolidovaná účetní závěrka sestavovaná konečnou holdingovou společností FINEP HOLDING, SE je dostupná na internetových stránkách [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci „Pro Investory“.

Základní kapitál je tvořen 10 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč a je plně splacen.

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku.

## **8. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky**

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné další závazky ani žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018.

Společnost neevidovala žádné významné investiční přísliby k 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018.

## **9. Transakce se spřízněnými stranami**

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

(tis. Kč)

| Poskytnuto dne     | Úročení   | Splatnost dne     | 30. června 2019 | 31. prosince 2018 |
|--------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 27. listopadu 2018 | bezúročně | 31. prosince 2022 | 4 000           | 4 000             |
| 11. dubna 2019     | bezúročně | 31. prosince 2022 | 8 000           | 0                 |
| 15. května 2019    | bezúročně | 31. prosince 2022 | 4 000           | 0                 |
| 30. dubna 2019     | bezúročně | 31. prosince 2023 | 750             | 0                 |
| <b>Celkem</b>      |           |                   | <b>16 750</b>   | <b>4 000</b>      |

Jednatelům nebyly k 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy nebo úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

## **10. Zaměstnanci**

Společnost neměla k 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018 žádné zaměstnance.

## **11. Události po skončení vykazovaného období**

Po 30. červnu 2019 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na mezitímní finanční informaci k 30. červnu 2019.

## **12. Prohlášení oprávněných osob**

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává mezitímní účetní závěrka sestavená k 30. červnu 2019 věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a podnikatelské činnosti Společnosti.



**FINEP Hloubětín a.s.**

Mezitímní finanční informace za období  
6 měsíců končící 30. června 2019

24. července 2019



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



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