

## ***FINEP Hloubětín a.s.***

Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020

## ***Přehled oprav***

Na základě upozornění České národní banky (Sekce licenčních a sankčních řízení, odbor cenných papírů a regulovaných trhů) na zjištěné nedostatky a výzvu k jejich odstranění byly v textu pololetní zprávy provedeny opravy následujícím způsobem:

- Původní text je škrtnut a nahrazen textem novým, který je žlutě podsvícen
- Přidán bod číslo 9. Prohlášení oprávněných osob, který je žlutě podsvícen

**FINEP Hloubětín a.s.**Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020**Rozvaha**

k 30. červnu 2020

(tis. Kč)	30. června 2020	31. prosince 2019
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Investice do nemovitostí	257 340	249 682
Ostatní finanční aktiva	8 000	8 000
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>265 340</b>	<b>257 682</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Obchodní a jiné pohledávky	3 255	3 690
Zaplacené zálohy	267	253
Pohledávky ze splatné daně z příjmu	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 952	4 136
Závazky z daně z přidané hodnoty	843	6
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>9 317</b>	<b>8 085</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>274 657</b>	<b>265 767</b>
	<b>30. června 2020</b>	<b>31. prosince 2019</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	80 016	79 372
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>82 216</b>	<b>81 572</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
<b>Dlouhodobé závazky</b>		
Vydané dluhopisy	157 824	157 384
Půjčky od spřízněných stran	26 009	16 750
Přijaté zálohy	2 363	2 005
Odložený daňový závazek	4 285	4 134
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>190 481</b>	<b>180 273</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Obchodní a jiné závazky	1 960	1 969
Přijaté zálohy	0	1 953
Závazky ze splatné daně z příjmu	0	0
Závazky z daně z přidané hodnoty	0	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>1 960</b>	<b>3 922</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>192 441</b>	<b>184 195</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>274 657</b>	<b>265 767</b>

**FINEP Hloubětín a.s.**Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020**Výkaz úplného výsledku**

za období 6 měsíců končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící	Období 6 měsíců končící
	30. června 2020	30. června 2019
Výnosy	10 970	10 041
Ostatní provozní výnosy	0	0
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Provozní náklady související s pronájmem	-4 563	-4 700
Ostatní provozní náklady	-1 051	-701
<b>Provozní zisk</b>	<b>5 356</b>	<b>4 640</b>
Finanční výnosy	0	0
Finanční náklady	-4 561	-4 549
<b>Čisté finanční náklady</b>	<b>-4 561</b>	<b>-4 549</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>795</b>	<b>91</b>
Daň z příjmů – splatná	0	0
Daň z příjmů – odložená	-151	-18
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>644</b>	<b>73</b>
<b>Úplný výsledek za období</b>	<b>644</b>	<b>73</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

za období 6 měsíců končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1. lednu 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>200</b>	<b>80 579</b>	<b>82 779</b>
Čistý zisk po zdanění	0	0	73	73
<b>Úplný výsledek za období 6 měsíců</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>73</b>
<b>Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>200</b>	<b>80 652</b>	<b>82 852</b>
<b>Stav k 1. lednu 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>200</b>	<b>79 372</b>	<b>81 572</b>
Čistý zisk po zdanění	0	0	644	644
<b>Úplný výsledek za období 6 měsíců</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>644</b>	<b>644</b>
<b>Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>200</b>	<b>80 016</b>	<b>82 216</b>

**FINEP Hloubětín a.s.**Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020**Výkaz o peněžních tocích**

za období 6 měsíců končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Období 6 měsíců končící 30. června 2020	Období 6 měsíců končící 30. června 2019
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>		
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>795</b>	<b>91</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>		
Zisk (-)/Ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	4 449	4 440
Ostatní nepeněžní operace	0	0
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>		
Zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv	-416	165
Snížení (-) zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků	-1 605	-428
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>		
Zaplacená (-) / přijatá (+) daň z příjmů	0	0
Zaplacené úroky	-4 000	-4 000
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>-777</b>	<b>268</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-7 657	-4 413
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>-7 657</b>	<b>-4 413</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>		
Emise dluhopisů	0	0
Převod peněžních prostředků na vázaný účet	0	-8 000
Vyplacené podíly na zisku	0	0
Načerpání půjček	9 250	12 750
Splátky půjček	0	0
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>9 250</b>	<b>4 750</b>
<b>Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>816</b>	<b>605</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	4 136	3 015
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>4 952</b>	<b>3 620</b>

## ***FINEP Hloubětín a.s.***

Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020

# **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 2020 ani k 31. prosinci 2019 zahrnuty v rozvaze.

Údaje v pololetní zprávě sestavené k 30. červnu 2020 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 / kancelář / služeb / obchodů a odpočinkových zón). Areál

***FINEP Hloubětín a.s.***

Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020

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 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 2020 srovnatelného hospodářského výsledku jako v období prvních 6 měsíců účetního období.

## 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 ve Finanční informaci za rok končící 31. prosince 2019, poznámce 2, která je dostupná v rámci uveřejňování informací pro investory na webové adrese Společnosti [www.finep.cz](http://www.finep.cz).

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 Řádná účetní závěrka Emitenta dle IFRS za rok končící 31.12.2019 dle IFRS ke stažení [zde](#), v bodu 2 Přehled významných účetních postupů, která je dostupná v rámci uveřejňování informací pro investory na webové adrese Společnosti [www.finep.cz](http://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 vykazání oceněny pořizovací cenou, včetně transakčních nákladů.

Po prvotním vykazání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v Účetní závěrce Společnosti za rok končící 31. prosince 2019 v poznámce 4. 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)	2020	2019
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>249 682</b>	<b>244 105</b>
Nákup pozemků a staveb	1 367	183
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	6 291	4 229
Čistá ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	0	0
<b>Reálná hodnota k 30. červnu</b>	<b>257 340</b>	<b>248 517</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.



## **FINEP Hloubětín a.s.**

Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020

### **4. Úvěry a půjčky**

Společnost v průběhu období 6 měsíců končícího 30. června 2020 načerpala dvě tranše z nově uzavřené smlouvy o úvěru od jediného akcionáře FINEP HOLDING, SE. Celková smluvená výše úvěru je až do částky 20 000 tis Kč.

Jakákoliv nesplacená část této půjčky je úročena roční sazbou PRIBOR, platný vždy k 1. pracovnímu dni příslušné periody, zvýšený o marži 0,50% p.a. nad rámec referenční sazby, a to od okamžiku poskytnutí úvěru až do jeho úplného splacení.

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

### **5. Vydané dluhopisy**

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. červnu 2020</b>	<b>31. prosinci 2019</b>
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	157 824	157 384
<b>Celkem</b>	<b>157 824</b>	<b>157 384</b>

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

<b>Název</b>	<b>ISIN</b>	<b>Kupón (%)</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Podoba</b>	<b>Jmenovitá hodnota</b>	<b>Počet kusů</b>
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 2020 činila 243 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 243 800 tis. Kč). K 30. červnu 2020 Společnost evidovala finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 8 000 tis. Kč.

Reálná hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2020 ve výši XXX tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 160 736 tis. Kč).

Reálná hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. červnu 2020 ve výši 160 030 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 160 736 tis. Kč).

### **6. Transakce se spřízněnými stranami**

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

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Poskytnuto dne</b>	<b>Úročení</b>	<b>Splatnost dne</b>	<b>30. června 2020</b>	<b>31. prosince 2019</b>
	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	0

## **FINEP Hloubětín a.s.**

Opravená a doplněná pololetní zpráva za období  
6 měsíců končící 30. června 2020

	vyúčtováný úrok	31. prosince 2024	8	0
3. června 2020	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	1 000	0
	vyúčtováný úrok	31. prosince 2024	1	0
<b>Celkem</b>			<b>26 009</b>	<b>16 750</b>

Jednatelům nebyly k 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019 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 2020.

### **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.

Z celkového počtu 30 nájemců Společnosti bylo 6 nájemců zasaženo aktuální situací. Společnost poskytla těmto nájemcům buď jednorázovou slevu na nájemném, nebo splátkový kalendář. Výnosy z nájmu za 1. pol. 2020 poklesly v důsledku poskytnutých jednorázových slev přibližně o 3%.

Společnost nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti.

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

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

### **9. Prohlášení oprávněných osob**

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává mezitímní účetní závěrka sestavená k 30. červnu 2020 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.

24. července 2020



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



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