

FINEP Hloubětín a.s.

Pololetní zpráva za období
6 měsíců končící 30. června 2022

Rozvaha

k 30. červnu 2022

(tis. Kč)	30. června 2022	31. prosince 2021
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Investice do nemovitostí	344 814	332 920
Zaplacené zálohy na pozemek	0	2 389
Peněžní prostředky na vázaných účtech	8 000	8 000
Dlouhodobá aktiva celkem	352 814	343 309
Krátkodobá aktiva		
Obchodní a jiné pohledávky	1 854	1 676
Zaplacené zálohy dodavatelům	300	277
Pohledávky z daně z přidané hodnoty	354	3 361
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 647	2 267
Krátkodobá aktiva celkem	4 335	7 581
Aktiva celkem	357 149	350 890
	30. června 2022	31. prosince 2021
VLASTNÍ KAPITÁL		
Kapitál a fondy připadající akcionářům		
Základní kapitál	2 000	2 000
Rezervní fond	200	200
Nerozdělený zisk	79 643	79 523
Vlastní kapitál celkem	81 843	81 723
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		
Vydané dluhopisy	0	159 145
Půjčky od spřízněných stran	91 464	81 889
Přijaté zálohy	1 806	2 312
Odložený daňový závazek	5 406	5 342
Dlouhodobé závazky celkem	98 676	248 688
Krátkodobé závazky		
Vydané dluhopisy	159 585	0
Obchodní a jiné závazky	1	4 479
Půjčky od spřízněných stran	16 000	16 000
Krátkodobé závazky celkem	176 630	20 479
Závazky celkem	275 306	269 167
Vlastní kapitál a závazky celkem	357 149	350 890

Výkaz úplného výsledku

za období 1. 1. 2022 až 30. 6. 2022

(tis. Kč)	za období	
	1.1.2021 až 30.6.2022	1.1.2020 až 30.6.2021
Výnosy	10 871	12 260
Čistá ztráta z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Provozní náklady související s pronájmem	-5 314	-4 355
Ostatní provozní náklady	-896	-1 047
Ostatní provozní výnosy	76	0
Provozní zisk	4 737	6 858
Finanční výnosy	1	1
Finanční náklady	-4 554	-4 651
Čisté finanční náklady	-4 553	-4 650
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	184	2 208
Daň z příjmů – odložená	-64	-418
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období	120	1 790
Úplný výsledek za období	120	1 790

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období 1. 1. 2022 až 30. 6. 2022

(tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
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
Stav k 1. lednu 2022	2 000	200	79 523	81 723
Čistý zisk po zdanění	0	0	120	120
Úplný výsledek za období 6 měsíců	0	0	120	120
Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2022	2 000	200	79 643	81 843

Výkaz o peněžních tocích

za období 1. 1. 2022 až 30. 6. 2022

(tis. Kč)	za období 1.1.2022 až 30.6.2022	za období 1.1.2021 až 30.6.2021
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Zisk (-)/ Ztráta (+) před zdaněním	184	2 208
Úpravy o nepeněžní operace:		
Zisk (-)/Ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	4 000	4 098
Ostatní nepeněžní operace	440	440
Změny pracovního kapitálu:		
Zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv	5 015	708
Snížení (-) zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků	-981	-868
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:		
Zaplacená (-) / přijatá (+) daň z příjmů	0	0
Zaplacené úroky	-4 000	-4 000
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	4 658	2 586
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-12 778	-4 929
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-12 778	-4 929
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Načerpání půjček	7 500	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	7 500	0
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-620	-2 343
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	2 267	6 559
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	1 647	4 216

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 (dále jen „Areál“) umístěného podél ulice Poděbradská v Praze 9 a zároveň zajištění budoucí změny územního plánu v rámci realizace investičního záměru 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.

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.

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

V důsledku rozšíření pandemie nedošlo k významnému poklesu tržeb Společnosti. Zároveň také vlivem epidemie vedení Společnosti nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti. Důvodem je složení portfolia nájemců a také zájem nových nájemců o pronájem nabízených prostor.

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu a uvalením sankcí na Rusko a Bělorusko. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresí vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Skupina FINEP HOLDING, SE přijala opatření, která mají minimalizovat případné dopady vyplývající z výše uvedeného konfliktu a to zejména v oblasti provádění výstavby developerských projektů a stabilizace jejich cen v rámci smluvních vztahů s generálními dodavateli stavebních prací. Tato opatření slouží k zajištění ochrany Společnosti před potenciálními ztrátami při budoucím prodeji investic do nemovitostí sesterským společnostem v dalších fázích developerského projektu.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady covid-19, vlivu Ruské invaze na Ukrajinu a uvalení sankcí na Rusko a Bělorusko 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. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 30. červnu 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Vedení společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálních dopadů a podnikne v souladu se zákonnou úpravou veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost, její zákazníky, dodavatele a věřitele.

Společnost neeviduje žádné operace, které by nebyly k 30. červnu 2022 ani k 31. prosinci 2021 zahrnuty v rozvaze.

Údaje v pololetní zprávě sestavené k 30. červnu 2022 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 (dále jen „Areál“) 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.

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 bezprostředně navazuje na přírodní park budovaný podél řeky Rokytky, 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 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 2022 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 v dokumentu Řádná účetní závěrka Emitenta dle IFRS za rok končící 31.12.2021 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 jsou oceněny reálnou hodnotou. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků a staveb včetně výdajů na zvýšení hodnot pozemků a nedokončených investičních projektů, a to v lokalitě Praha – Hloubětín v České republice.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je cena, která by byla obdržena za prodej aktiva v řádné transakci, a to bez odečtení transakčních nákladů. Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou aktuální ceny na nemovitostním trhu s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a stavu.

Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. zejména pozemků byla Společností stanovena k 31. prosinci 2021 zbytkovou (reziduální) metodou, která představuje rozdíl mezi očekávaným příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek nad náklady na jejich vytvoření včetně přiměřeného zisku. Zbytková metoda ocenění byla Společností použita k 31. prosinci 2021 vzhledem k blížící se realizaci developerského projektu v lokalitě Praha Hloubětín, na základě čehož vedení Společnosti vyhodnotilo, že zbytková metoda je k 31. prosinci 2021 vhodnější pro účely ocenění všech pozemků zahrnutých v Investicích do nemovitostí.

Výpočet reálné hodnoty pozemků zbytkovou (reziduální) metodou vychází ze stanovení hodnoty celého projektu po jeho dokončení a následného odečtení veškerých nákladů na realizaci projektu a marže developera. Rozdíl je aproximací reálné hodnoty pozemku.

Základními předpoklady pro stanovení reálné hodnoty byly: příjmy smluvního nájemného, očekávané budoucí tržní nájemné, období, po které byly pronajímány budovy neobsazené, požadavky na údržbu nemovitostí a vhodné diskontní sazby. Výsledek ocenění byl pravidelně srovnáván s daty o tržních výnosech z nájemného, s transakcemi uskutečněnými Společností a dalšími transakcemi uskutečněnými na trhu.

Společnost dále zvažuje pro stanovení aktuální ceny nemovitostí i další faktory, jako je například očekávané datum získání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro konkrétní dílčí pozemek. Získání takových rozhodnutí a povolení mohou navyšovat tržní cenu daného pozemku.

Investice do nemovitostí v účetní hodnotě 332 920 tis. Kč k 1. lednu 2022 zahrnují pozemky, které Společnost připravuje na konkrétní projekt výstavby rezidenčního bydlení.

(tis. Kč)	2022	2021
Reálná hodnota k 1. lednu	332 920	263 972
Nákup pozemků a staveb	2 589	50
Výdaje na zvýšení hodnoty pozemků	9 305	4 879
Čistá ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	0	0
Reálná hodnota k 30. červnu	344 814	268 901

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 2022	31. prosinci 2021
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	159 585	159 145
Celkem	159 585	159 145

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 2022 činila 245 400 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 245 400 tis. Kč). K 30. červnu 2022 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 2022 ve výši 147 590 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 154 624 tis. Kč). Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty veřejně obchodovatelných dluhopisů bylo zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot.

6. Transakce se spřízněnými stranami

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

(tis. Kč)

Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	30. června 2022	31. prosince 2021
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	331	128
3. června 2020	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	1 000	1 000
	vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	40	15
10. prosince 2020	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	10 750	10 750
	Vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	377	113
12. října 2021	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	60 500	60 500
	Vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	1 871	383
20. ledna 2022	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	1 000	0
	Vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	22	0
7. února 2022	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	1 500	0
	Vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	32	0
12. května 2022	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	1 000	0
	Vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	9	0
19. května 2022	PRIBOR, marže 0,50%	31. prosince 2024	4 000	0
	Vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	32	0
Celkem			107 464	97 889

Jednatelům řídicích, kontrolních, správních orgánů nebyly k 30. červnu 2022 ani k 31. prosinci 2021 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy nebo úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

Členové představenstva a dozorčí rady zastávají podobné pozice také v ostatních společnostech v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE a jsou za tyto služby odměňováni na úrovni skupiny FINEP HOLDING, SE, proto není praktické tyto náklady alokovat na jednotlivé společnosti v rámci skupiny.

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 2022.


8. 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.

10. srpna 2022



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



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