FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2016

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE
za rok končící 31. prosince 2016

1. Informace o vývoji výkonnosti

Koncern FINEP HOLDING, SE (dále jen „Koncern") se zabývá především developerskou činností, hlavním cílem je upevnění pozice Koncernu na nemovitostním trhu v České republice.

Koncern vykázal za rok končící 31. prosince 2016 účetní zisk ve výši 245 milionů Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Koncernu za rok končící 31. prosince 2016.

2. Informace o vývoji činnosti

Hlavním předmětem činnosti Koncernu je development, přičemž největší část portfolia projektů tvoří rezidenční projekty, které jsou situovány v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

Další část portfolia developerských projektů Koncernu je tvořena administrativními projekty, přičemž jak v rezidenčních, tak v administrativních projektech jsou zahrnuty i další plochy určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody apod.), tzv. retail.

Koncern je v současné době předním developerem v České republice. V roce 2016 Koncern úspěšně rozvíjel svou strategii na bázi 2 klíčových pilířů:

1) rezidenční development, a
2) development administrativních (kancelářských) budov.

V průběhu roku 2016 Koncern zahájil prodej nových etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Prahy Prosek, Hostivař, Stodůlky a Štěrboholy.

V oblasti developmentu kancelářských budov došlo k zahájení výstavby nové administrativní budovy v rámci projektu City West (Stodůlky). V závěru roku 2016 bylo úspěšně završeno jednání o prodeji této administrativní budovy po jejím dokončení v roce 2017, a to formou prodeje společného podniku Office Center Stodůlky, a.s, který daný projekt staví.

V roce 2016 Koncern dále úspěšně rozvíjel nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty (zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky FINEP, nabídku zprostředkování ostatních finančních produktů a zabezpečení prodeje či pronájmu (realitní činnost) nemovitostí ve vlastnictví zájemců o koupi nové nemovitosti z portfolia Koncernu FINEP) prostřednictvím dceřiné společnosti PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s. (dříve FINEP FS), či zprostředkování prodeje starších nemovitostí prostřednictvím dceřiné společnosti MAXIMA REALITY s.r.o., což je přední realitní společnost v Praze. V neposlední řadě došlo k vybudovaní centra nemovitostních služeb PROBYDLENÍ a.s. a PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., které nabízí všem klientům služby v oblasti nemovitostí jako jsou správa, přestavba a údržba nemovitostí, investice do nemovitostí apod. V rámci těchto činností byl také otevřen rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Koncern i nadále v roce 2016 rozvíjel obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů: FINEP PROSEK FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu Prosek, FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu ve Vysočanech a KASKADY BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu na Barrandově a v Hodkovičkách.

V roce 2017 plánuje Koncern pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení

I v roce 2016 si Koncern udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení.

Koncern hospodařil za rok 2016 s účetním ziskem ve výši 245 mil. Kč. Koncern v rámci budoucího rozvoje provádí rozsáhlou akviziční činnost, zejména na území hl. m. Prahy. Na financování této činnosti hledal nové finanční zdroje, z tohoto důvodu byla uskutečněna emise veřejně obchodovatelných dluhopisů dceřinou společností Koncernu, která byla úspěšně vyprodána.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Koncern podporuje oblast výzkumu a vývoje svými investičními aktivitami do vybraných start-up podniků, které díky Koncernu získávají přístup k finančním prostředkům potřebným pro zahájení své činnosti. Tyto aktivity v roce 2016 proběhly především prostřednictvím přidružených společností FINEP Innovation a.s., Bioinova, s.r.o. a MYSIMPHONIE, a.s..

V roce 2016 Koncern také finančně podporoval výzkum v oblasti kmenových buněk, který může v budoucnosti pomoci v léčbě mnoha osob na celé planetě. V této podpoře bude Koncern pokračovat i v následujících obdobích.

5. Informace o ostatních oblastech

Koncern nevyvíjel v průběhu roku 2016 žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí mimo své aktivní přítomnosti v organizacích, komorách a spolcích pro ochranu životního prostředí a hygienických podmínek především na území Prahy.

V kalendářním roce 2016 Koncern nezaznamenal žádné relevantní skutečnosti v oblasti pracovně-právních vztahů, které by věcně naplňovaly kvalifikaci tohoto předepsaného oddílu výroční zprávy.

Koncern měl v průběhu roku 2016 v zahraničí organizační složku. Organizační složka měla sídlo ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100% vlastněné dceřiné společnosti.

Informace o cílech a metodách řízení rizik Koncernu, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Koncernu za rok končící 31. prosince 2016.

Vedení Koncernu nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v přiložené konsolidované účetní závěrce Koncernu za rok končící 31. prosince 2016, které by nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Struktura Koncernu a vzájemných vztahů společností v Koncernu je zjevná z přiložené konsolidované účetní závěrky za rok 2016.

26. června 2017

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Pardubický
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost") a jejích dceřiných společností (dohromady „Koncern") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2016, konsolidovaných výkazů úplného výsledku, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice Koncernu k 31. prosinci 2016, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Koncernu 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.

Ostatní informace

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Koncernu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE
Zpráva nezávislého auditora

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované 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 nesprávnosti konsolidované 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Koncernu 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Koncernu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Koncernu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Koncern ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Koncernu, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Koncernu, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

26. června 2017

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

Zastoupená partnerem

Tomáš Bašta
statutární auditor, ev. č. 1996

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Obsah

1.	Všeobecné informace	7
2.	Přehled významných účetních postupů	7
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	7
2.3	Konsolidace	11
2.3.1	Dceřiné společnosti	11
2.3.2	Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly	12
2.3.3	Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi	12
2.3.4	Společná ujednání	12
2.3.5	Přidružené společnosti	13
2.4	Přepočty cizích měn	13
2.4.1	Funkční měna a měna vykazování	13
2.4.2	Transakce a zůstatky	13
2.4.3	Společnosti v Koncernu	13
2.5	Investice do nemovitostí	14
2.6	Dlouhodobý hmotný majetek	14
2.7	Nehmotná aktiva	15
2.7.1	Ochranné známky a domény	15
2.7.2	Software	15
2.8	Snížení hodnoty nefinančních aktiv	15
2.9	Finanční aktiva	15
2.9.1	Klasifikace	15
2.9.2	Účtování a oceňování	16
2.9.3	Snížení hodnoty finančních aktiv	17
2.10	Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	17
2.11	Započtení finančních nástrojů	18
2.12	Zásoby	18
2.13	Poskytnuté zálohy	19
2.14	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19
2.15	Základní kapitál a fondy	19
2.16	Kmenové akcie	19
2.17	Ostatní fondy a kapitálové účty	19
2.18	Obchodní závazky	19
2.19	Půjčky	20
2.20	Přijaté zálohy	20
2.21	Výpůjční náklady	20
2.22	Leasing	20
2.23	Rezervy	21
2.24	Splatná a odložená daň z příjmů	21
2.25	Vykazování výnosů (tržeb)	22
2.26	Úrokové výnosy a náklady	23
2.27	Zaměstnanecké požitky	23
2.28	Výnosy z dividend	23
2.29	Vyplacené dividendy	23
2.30	Spřízněné strany	23
2.31	Dlouhodobá aktiva a závazky držené za účelem prodeje a ukončované činnosti	24
2.32	Události po skončení účetního období	24
3.	Řízení finančních rizik	24
3.1	Faktory finančních rizik	24
4.	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	30
5.	Struktura Koncernu	31
5.1	Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	33
5.1.1	Investice v přidružených společnostech	33
5.1.2	Investice ve společných podnicích	35
5.2	Dceřiné společnosti	46
6.	Investice do nemovitostí	48

7.	Dlouhodobý hmotný majetek	50
8.	Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje	50
9.	Poskytnuté půjčky	51
10.	Obchodní a jiné pohledávky	51
11.	Zásoby	52
12.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	52
13.	Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Koncernu	53
14.	Úvěry a půjčky	53
15.	Obchodní a jiné závazky	55
16.	Přijaté zálohy	55
17.	Odložená daň z příjmu	55
18.	Daň z příjmu	55
19.	Tržby	56
20.	Finanční výnosy	56
21.	Finanční náklady	56
22.	Podmíněné a smluvní závazky	57
22.1	Zásoby – developerské projekty	57
22.2	Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě	57
22.3	Soudní řízení	57
22.4	Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů	57
23.	Transakce se spřízněnými stranami	57
23.1	Výnosy	57
23.2	Náklady	58
23.3	Odměňování klíčových pracovníků	58
23.4	Krátkodobé pohledávky a závazky	58
23.5	Přijaté a poskytnuté půjčky	58
24.	Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)	59
24.1	Pořízení aktiv	59
25.	Transakce s nekontrolními podíly	59
26.	Události po skončení účetního období	60

Konsolidovaný výkaz finanční pozice
k 31. prosinci 2016

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2016	31. prosince 2015
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	1 259	703
Dlouhodobý hmotný majetek	7	94	62
Nehmotná aktiva		27	25
Finanční aktiva držená za účelem prodeje		0	1
Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	5.1	595	597
Poskytnuté půjčky	9	554	303
Zaplacené zálohy		48	24
Dlouhodobá aktiva celkem		**2 577**	**1 715**
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	633	947
Poskytnuté půjčky	9	187	320
Obchodní a jiné pohledávky	10	204	151
Zaplacené zálohy		24	13
Ostatní daňové pohledávky		25	5
Pohledávky z daně z příjmů		5	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 514	1 153
Krátkodobá aktiva celkem		**2 592**	**2 591**
Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje	8	39	213
Aktiva celkem		**5 208**	**4 519**

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2016	31. prosince 2015
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Koncernu			
Základní kapitál	13	4 065	4 065
Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	13	12	12
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Koncernu	13	-1 426	-1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	13	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		7	4
Neuhrazená ztráta		-62	-308
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		**2 846**	**2 597**
Nekontrolní podíly	25	-1	0
Vlastní kapitál celkem		**2 845**	**2 597**
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	1 007	275
Jiné závazky	15	7	3
Přijaté zálohy	16	14	184
Odložený daňový závazek	17	63	16
Dlouhodobé závazky celkem		**1 091**	**478**
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	427	647
Obchodní a jiné závazky	15	362	417
Přijaté zálohy	16	405	343
Ostatní daňové závazky		40	9
Závazky k dani z příjmu		38	28
Krátkodobé závazky celkem		**1 272**	**1 444**
Závazky celkem		**2 363**	**1 922**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**5 208**	**4 519**

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku
za rok končící 31. prosince 2016

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2016	Rok končící 31. prosince 2015
Tržby	19	1 380	731
Ostatní výnosy	19	16	17
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	6	-12	22
Odpis investice - FINEP Vysočany	6	0	-238
Spotřeba materiálu a energie		-16	-5
Nájem		-15	-12
Náklady vynaložené na prodej bytů a pozemků		-685	-295
Mzdové náklady		-159	-86
Marketingové náklady		-44	-46
Zprostředkování spojené s prodejem		-80	-51
Náklady za organizaci a řízení projektů		-16	-9
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		-30	-10
Daně a poplatky		-5	-1
Ostatní provozní náklady		-36	-14
Odpisy	7	-10	-4
Provozní zisk (+) / ztráta (-)		**288**	**-1**
Finanční výnosy	20	18	22
Finanční náklady	21	-52	-7
Čisté finanční náklady (-) / výnosy (+)		**-34**	**15**
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.1	94	-64
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		**348**	**-50**
Daň z příjmů – splatná	18	-56	-35
Daň z příjmů – odložená	17	-47	1
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období		**245**	**-84**
Zisk (+) / ztráta (-) připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		246	-82
– Nekontrolní podíly	25	-1	-2
Zisk (+) / ztráta (-) za rok		**245**	**-84**
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být dodatečně reklasifikovaný do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		3	-8
Ostatní úplný výsledek za rok		**3**	**-8**
Úplný výsledek za rok po zdanění celkem		**248**	**-92**
Připadající na:			
- Vlastníky Společnosti		249	-90
- Nekontrolní podíly		-1	-2

Příloha na stranách 7 až 61 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

26. června 2017

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Pardubický
člen představenstva

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
za rok končící 31. prosince 2016

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Koncernu	Peněžní příspěvky*	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Neuhrazená ztráta	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2015	13	**4 065**	**12**	**-1 426**	**250**	**12**	**-226**	**2 687**	**2**	**2 689**
Výsledek za rok		0	0	0	0	0	-82	-82	-2	-84
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	-8	0	-8	0	-8
Úplný výsledek celkem		**0**	**0**	**0**	**0**	**-8**	**-82**	**-90**	**-2**	**-92**
Stav k 31. prosinci 2015	13	**4 065**	**12**	**-1 426**	**250**	**4**	**-308**	**2 597**	**0**	**2 597**
Výsledek za rok		0	0	0	0	0	246	246	-1	245
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	3	0	3	0	3
Úplný výsledek celkem		**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**246**	**249**	**-1**	**248**
Stav k 31. prosinci 2016	13	**4 065**	**12**	**-1 426**	**250**	**7**	**-62**	**2 846**	**-1**	**2 845**

* Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál

Konsolidovaný výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2016

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2016	Rok končící 31. prosince 2015
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		348	-50
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		10	4
Čisté finanční výnosy (-) / náklady (+)		34	-12
Čistý zisk (-) / ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	6	-1	2
Čistý zisk (-) / ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	6	12	-22
Odpis investice – Finep Vysočany a.s.	6	0	238
Ostatní nepeněžní operace		3	-8
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		-34	138
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu zásob		314	299
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		-247	264
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		**439**	**853**
Zaplacená daň z příjmů		-17	-24
Zaplacené úroky		-50	1
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		**372**	**830**
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		7	1
Nákup dceřiného podniku		-21	-123
Pořízení a stavba investic do nemovitostí		-572	-534
Pořízení dlouhodobého majetku		-45	-53
Poskytnuté půjčky		-329	-259
Přijaté splátky úvěrů		225	331
Peněžní výnosy z prodeje aktiv držených za účelem prodeje	8	213	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		**-522**	**-637**
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček		700	321
Splátky půjček		-189	-61
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		**511**	**260**
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**361**	**453**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	1 153	685
Dopad změn ve směnném kurzu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		0	15
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	**12**	**1 514**	**1 153**

1. Všeobecné informace

Společnost FINEP HOLDING, SE (dále jen „Společnost" nebo „Mateřská společnost") a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen „Koncern") působí v oblasti realitní činnosti a vlastní portfolio pozemků a developerských projektů v České republice, na Slovensku a v Mongolsku. Hlavním předmětem činnosti Koncernu je výstavba rezidenčních bytů na prodej a výstavba komerčních nemovitostí k pronájmu.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána do obchodního rejstříku dne 16. července 2007. Sídlo Společnosti je v České republice na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K 31. prosinci 2016 jsou konečnými vlastníky Koncernu Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Koncern neovládá.

2. Přehled významných účetních postupů

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této konsolidované účetní závěrky.

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Konsolidovaná účetní závěrka 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. Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak.

V roce 2016 došlo ke změně prezentací výkazu úplného výsledku z účelového členění na druhové členění. Pro zajištění úplné srovnatelnosti položek výkazu úplného výsledku s minulým účetním obdobím byly položky výkazu úplného výsledku za rok 2015 prezentovány rovněž v druhovém členění.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Koncernu. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, oblasti s vyšší mírou složitosti nebo oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky uplatňovány významné předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v Poznámce 4.

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2016

Vykazování akvizic ve Společných operacích – Novela IFRS 11 (vydaná 6. května 2014, účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později). Tato novela poskytuje dodatečný výklad metod vykazování akvizic podílů ve společných operacích. Tato novela neměla na účetní závěrku Koncernu významný dopad.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2012 (vydáno v květnu 2013, účinné pro účetní období začínající 1. července 2014 nebo později, pokud není níže uvedeno jinak).

IFRS 2 byl novelizován s cílem objasnit pojmy zaváděné tímto standardem. Novela je účinná pro všechny transakce akcionářských programů od 1. července 2014 nebo později.

IFRS 3 byl novelizován s cílem objasnit, (1) které platební podmínky se kvalifikují jako finanční nástroje klasifikované jako finanční závazky nebo kapitál dle požadavků IAS 32 a (2) které finanční a nefinanční podmíněné závazky mají být oceňovány reálnou hodnotou se změnami reálné hodnoty do zisku nebo ztráty. Tato novela je účinná pro všechny podnikové kombinace od 1. července 2014 nebo později.

IFRS 8 byl novelizován o požadavek na (1) zveřejnění významných úsudků provedených při určení skupin provozních segmentů včetně popisu, které segmenty byly seskupeny, a (2) odsouhlasení aktiv segmentu na aktiva individuálních společností.

IFRS 13 byl novelizován o zrušení některých odstavců obsažených v IAS 39.

IAS 16 a IAS 38 byly novelizovány za účelem objasnění oceňovacího modelu v oblasti zůstatkové hodnoty aktiva a oprávek.

IAS 24 byl novelizován o doplnění spřízněných stran v podobě společností, které poskytují klíčové služby vykazující společnosti nebo mateřské společnosti, a o požadavek na zveřejnění částek účtovaných takovýmto společnostem za jejich služby.

Tato revize neměla na účetní závěrku Koncernu významný dopad.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2014 (vydáno 25. září 2014, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).

IFRS 5 byl novelizován s cílem objasnění způsobů vyřazení, které nepředstavují změnu prodejního plánu, a proto o nich není potřeba tímto způsobem účtovat.

IFRS 7 byl doplněn o pravidla pro určení podmínek povinného zveřejnění převodů finančních aktiv. Novela rovněž objasňuje, která zveřejnění nejsou potřebná pro pololetní účetní závěrky v případě započtení finančních aktiv a pasiv, pokud tak není požadováno dle IAS 34.

Novela k IAS 19 objasňuje způsoby určení diskontní sazby, existenci aktivního trhu, výběr státních dluhopisů použitých pro výpočty pro vykazování zaměstnaneckých požitků.

Do IAS 34 byl doplněn požadavek na odsouhlasení hodnot z pololetních výkazů na účetní závěrku.

Tato revize neměla na účetní závěrku Koncernu významný dopad.

Investiční společnosti: Uplatňování výjimky z konsolidace – Novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydáno v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později). Tato novela objasňuje, že investiční společnost oceňuje všechny své dceřiné společnosti, které jsou samy investičními společnostmi, v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Kromě toho výjimka ze sestavení konsolidované účetní závěrky, pokud konečná nebo jakákoli nejbližší mateřská společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku k veřejnému užití, byla novelizována k objasnění toho, že výjimka platí bez ohledu na to, zda dceřiné společnosti jsou konsolidovány nebo oceňovány v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 10 v takových účetních závěrkách konečné nebo jakékoli nejbližší mateřské společnosti. Tato novela neměla na účetní závěrku Koncernu významný dopad.

U následujících novel nedošlo k významnému dopadu na Koncern při jejich přijetí:

- Zemědělství: Plodící rostliny - Novela IAS 16 a IAS 41 (vydáno 30. června 2014 a účinné v EU pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Metoda ekvivalence v oddělené účetní závěrce - Novela IAS 27 (vydáno 12. srpna 2014 a účinné v EU pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Novela IAS 1 v souvislosti s Iniciativou o zveřejňování (vydáno v prosinci 2014 a účinné v EU pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Zaměstnanecké požitky – Novela IAS 19 (vydáno v listopadu 2013 a účinné v EU pro účetní období začínající 1. února 2015 nebo později).
- Objasnění přijatelných metod odpisování – Novela IAS 16 a IAS 38 (vydáno 12. května 2014 a účinné v EU pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).

(b) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů, které zatím nejsou účinné

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Koncernu povinné od 1. ledna 2017 nebo později:

IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydaný v červenci 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později). Základní charakteristiky standardu jsou:

- Finanční aktiva je potřeba pro účely oceňování klasifikovat do třech kategorií: na aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI") a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření („FVPL").
- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv a dále tím, zda smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků („ÚJaÚ"). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v naběhlé hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek ÚJaÚ. Dluhové nástroje, které splňují ÚJaÚ požadavek a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, můžou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek ÚJaÚ, musí být oceňovány na FVPL (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění ÚJaÚ podmínky.
- Investice do investičních nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o změně reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Jestliže je investiční nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu zisku nebo ztráty.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykázat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejíchž změna je vykázána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.
- IFRS 9 obsahuje nový model rozpoznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty („OÚZ"). K dispozici je "třístupňový" model, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním rozpoznání finančních aktiv, u kterých není snižována hodnota (nebo životnosti očekávané ztráty obchodních pohledávek), zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří spíše pomocí životnosti očekávané ztráty, než dvanáctiměsíční očekávané ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasing a obchodní pohledávky.
- Požadavky na zajišťovací účetnictví byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje společnostem možnost výběru mezi použitím zajišťovacího účetnictví dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

Koncern v současné době posuzuje dopady standardu na svou konsolidovanou účetní závěrku.

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později) zavádí zásady vykazování výnosů v transakční ceně v okamžiku, kdy jsou zboží nebo služby převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby, které jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na výnosy jednotlivých položek zboží nebo služeb. Pokud je cena z jakéhokoliv důvodu variabilní, je jako výnos vykázána minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude následně odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odepisují se během doby, po kterou společnosti plynou ekonomické přínosy ze smlouvy se zákazníkem. Koncern v současné době posuzuje dopady standardu na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Novela IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaná 12. dubna 2016, standard zatím nebyl schválen Evropskou unií).

Prodej aktiv mezi investorem a přidruženou společností nebo společným podnikem – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. září 2014, účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později). Tato novela harmonizuje nekonzistentní úpravu IFRS 10 a IAS 28 při prodeji aktiv mezi investorem a přidruženou společností nebo společným podnikem. Koncern v současné době posuzuje dopady této novely na svou konsolidovanou účetní závěrku.

IFRS 16 „Leasing“ (vydaný v lednu 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Tento nový standard vymezuje nové principy pro vykazování, oceňování, prezentaci a zveřejňování leasingových smluv. IFRS 16 eliminuje klasifikaci operativního a finančního leasingu, tak jak to definuje IAS 17, a namísto toho ustanovuje jednotný model účtování pro nájemce. Nájemci budou povinni vykazovat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingové smlouvy delší než 12 měsíců, pokud nepůjde o aktiva malé hodnoty a (b) odepisování pronajatých aktiv odděleně od úroků ze závazků z leasingu do zisku nebo ztráty. Z hlediska pronajímatele přebírá IFRS 16 většinu účetních zásad ze současného standardu IAS 17. Pronajímatel pokračuje v klasifikaci operativního a finančního leasingu a v rozděleném účtování těchto dvou typů. Tento standard zatím nebyl schválen Evropskou unií. Koncern v současné době posuzuje dopady standardu na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Novela IAS 12: Vykazování odložené daňové pohledávky z titulu nerealizovaných ztrát (vydaná v lednu 2016 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tato novela objasnila požadavky na účtování odložené daňové pohledávky z nerealizovaných ztrát z dluhových finančních nástrojů. Společnost bude muset zaúčtovat odloženou daňovou pohledávku z nerealizovaných ztrát, které vznikly v důsledku diskontování peněžitých toků dluhového finančního nástroje tržními úrokovými mírami a to i v případě, že očekává, že bude držet tento nástroj do splatnosti a nebude muset zaplatit žádnou daň ze splacené jistiny. Ekonomický užitek vyjádřený odloženou daňovou pohledávkou představuje schopnost majitele dluhového nástroje dosáhnout budoucí zisky (ve formě snížení vlivu oddiskontování) bez toho, aby byl povinen zaplatit daň z těchto zisků. Tato novela zatím nebyla schválená Evropskou unií. Koncern v současné době posuzuje dopady této novely na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Iniciativa o zveřejňování – Novela IAS 7 (vydaná v lednu 2016 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tato novela bude požadovat zveřejnění pohybů v závazcích, které se týkají finančních aktivit. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Koncern v současné době posuzuje dopady této novely na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Převod investic do nemovitostí – Novela IAS 40 (vydaná 8. prosince 2016 a účinná pro roční účtovací období začínající od 1. ledna 2018 nebo později). Novela objasňuje požadavky na převody do investic nebo z investic do nemovitostí s ohledem na investice do nemovitostí ve výstavbě. Dosud neexistoval v IAS 40 žádný přesně stanovený postup při převodech do nebo z investic do nemovitostí ve výstavbě. Tato novela objasňuje, že absence tohoto postupu neměla za

účel zamezit převod investic do nemovitostí ve výstavbě nebo vývoji, které byly dříve klasifikovány jako zásoby, do investic do nemovitostí, když byla zřejmá změna v užívání. Novela IAS 40 má za úkol zdůraznit princip převodů do investic nebo z investic do nemovitostí a upřesnit, že převod do investic nebo z investic do nemovitostí by měl nastat pouze tehdy, došlo-li ke změně užívání majetku; tato změna by měla zahrnovat posouzení, jestli se majetek kvalifikuje jako investice do nemovitostí a měla by být podpořena důkazy. Koncern v současné době posuzuje dopady této novely na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za cyklus 2014 – 2016 (vydáno 8. prosince 2016, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později pro revize IFRS 12 a 1. ledna 2018 nebo později pro revize IFRS 1 a IAS 28).

IFRS 12 byl novelizován s cílem objasnit rozsah požadavků na zveřejnění podle tohoto standardu.

IFRS 1 byl novelizován a některé krátkodobé výjimky ze standardů ohledně zveřejnění finančních nástrojů, zaměstnaneckých požitků a investičních společností byly odstraněny poté, co splnily svůj účel.

Novela IAS 28 objasňuje, že společnost může oceňovat jednotlivé investice v reálné hodnotě. Společnost, která není investiční, může mít přidruženou společnost nebo společný podnik, které jsou investiční společností. Taková společnost si může při aplikaci metody ekvivalence zachovat oceňování v reálné hodnotě. Koncern v současné době posuzuje dopady této revize na svou konsolidovanou účetní závěrku.

U následujících novel se neočekává významný dopad na finanční závěrku Koncernu při jejich přijetí:

- IFRS 14, Účty časového rozlišení při regulaci (vydaná v lednu 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Novela IFRS 2, Platby akciemi (vydaná 20. června 2016 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).
- Aplikace IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy – Novela IFRS 4 (vydaná 12. září 2016 a účinná, v závislosti na přístupu, pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později pro účetní jednotky, které si zvolí možnost využít dočasnou výjimku, nebo od momentu, kdy účetní jednotka poprvé aplikuje IFRS 9, pro účetní jednotky, které si zvolí postup překrývání).
- IFRIC 22 – Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota (vydáno 8. prosince 2016 a účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).

Pokud není výše uvedeno jinak, nové standardy a interpretace významně neovlivní konsolidovanou účetní závěrku.

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny účetní jednotky (včetně jednotek zvláštního určení), nad kterými má Koncern kontrolu. Koncern kontroluje účetní jednotku, pokud má právo na proměnnou návratnost ze své účasti v účetní jednotce a má schopnost ovlivnit tuto návratnost prostřednictvím svého vlivu na účetní jednotku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Koncern, a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena.

O podnikových kombinacích Koncernu účtuje metodou akvizice. Do protihodnoty pořízené dceřiné společnosti patří reálné hodnoty převedeného majetku, závazky vzniklé vůči bývalým vlastníkům nabytého majetku a podíly na vlastním kapitálu vydané Koncernem. Převedená

protihodnota zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoliv aktiva nebo závazku vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě.

Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Koncern vykazuje nekontrolní podíl v nabytém podniku na základě jednotlivých akvizic, a to buď v reálné hodnotě, nebo v poměrné části nekontrolního podílu identifikovatelných čistých aktiv nabytého podniku.

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

Pokud je podnikové kombinace dosaženo postupně, účetní hodnota doposud nabyté části podniku, držené jako podíl na vlastním kapitálu, je přeceněna na reálnou hodnotu k datu pořízení; jakékoliv zisky nebo ztráty z takového přecenění jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Jakákoliv podmíněná protihodnota, která má být převedena Koncernem, je vykazována v reálné hodnotě k datu pořízení. Následné změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, která je považována za aktivum nebo závazek, jsou vykazovány v souladu s IAS 39 jako zisk nebo ztráta nebo jako změna ostatního úplného výsledku. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, není přeceňována a její následné vypořádání je účtováno do vlastního kapitálu.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi společnostmi v Koncernu jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou také eliminovány, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Pokud je to nutné, částky vykázané dceřinými společnostmi byly upraveny tak, aby byly v souladu s účetními postupy Koncernu.

2.3.2 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly

Transakce s nekontrolními podíly, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou účtovány jako kapitálové transakce – to znamená, jako transakce s vlastníky z titulu jejich postavení vlastníků. Rozdíl mezi reálnou hodnotou jakéhokoliv zaplaceného protiplnění a příslušného pořízeného podílu z účetní hodnoty čistých aktiv dceřiné společnosti je vykázán ve vlastním kapitálu. Zisky a ztráty z prodeje nekontrolních podílů jsou také vykázány ve vlastním kapitálu.

2.3.3 Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi

Když Koncernu zanikne kontrola, jsou jakékoliv podíly nadále držené Koncernem přeceněny na reálnou hodnotu ke dni, kdy je kontrola ztracena. Reálná hodnota je počáteční účetní hodnota pro účely následného účtování držených podílů jako přidružené společnosti, společného podniku nebo finančního aktiva. Kromě toho jsou veškeré částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s danou společností odúčtovány, jako když Koncern přímo vyřazuje související aktiva nebo závazky. To znamená, že částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku jsou překlasifikovány do zisku nebo ztráty.

2.3.4 Společná ujednání

Koncern uplatňuje IFRS 11 pro všechna společná ujednání. Podle IFRS 11 jsou investice ve společných ujednáních klasifikovány buď jako společné operace nebo společné podniky v závislosti na smluvních právech a povinnostech každého investora. FINEP HOLDING, SE posoudil povahu svých společných ujednání a určil, že tyto jsou společnými podniky. Společné podniky jsou vykázány za užití ekvivalenční metody.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly ve společných podnicích prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Koncernu na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení. Pokud se podíl Koncernu na ztrátách ve

společném podniku rovná nebo přesahuje její podíly ve společném podniku (které zahrnují jakékoliv dlouhodobé podíly, které v podstatě tvoří část čisté investice Koncernu ve společném podniku), Koncern nevykazuje další ztráty, pokud mu nevznikly závazky nebo neuskutečnil úhrady jménem společných podniků.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Koncernem a jeho společnými podniky jsou eliminovány do výše podílu Koncernu ve společných podnicích. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Účetní postupy společných podniků byly změněny tak, aby byly konzistentní s účetními pravidly přijatými Koncernem.

Ke každému rozvahovému dni Koncern vyhodnocuje, zda vznikly objektivní podmínky pro vykázání snížení hodnoty investice. Pokud taková situace nastane, Koncern určí snížení hodnoty jako rozdíl mezi účetní hodnotou investice a její zpětně získatelnou částkou a vykáže částku současně s podílem na zisku nebo ztrátě investice účtované ekvivalenční metodou.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

2.3.5 Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Koncern podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv. Investice v přidružených společnostech se zachycují ekvivalenční metodou a jsou prvotně vykázány v pořizovací ceně. Následné účtování je totožné s účetními postupy pro společné podniky popsanými v poznámce 2.3.4.

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Koncernu, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. „funkční měna"). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti a měnou vykazování pro Koncern.

2.4.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přeceňovány. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

2.4.3 Společnosti v Koncernu

Výsledky a finanční pozice všech společností v Koncernu (z nichž žádná nepoužívá měnu hyperinflační ekonomiky), které mají funkční měnu odlišnou od měny vykazování, se převádějí na měnu vykazování následujícím způsobem:

(a) aktiva a závazky pro každou prezentovanou rozvahu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni,
(b) výnosy a náklady individuálních výkazů zisku a ztráty společností v Koncernu jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou

kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce),

(c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při pořizování zahraniční účetní jednotky jsou považovány za aktiva a závazky zahraniční účetní jednotky a jsou přepočítávány kurzem k rozvahovému dni. Vzniklé kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

2.5 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Koncernem pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není používán Koncernem, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v Poznámce 6. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

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

Pokud je investice do nemovitostí užívána Koncernem, je překlasifikována do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

Podrobnosti o přístupu k výpůjčním nákladům vztahujícím se k investicím do nemovitostí jsou uvedeny v Poznámce 2.21.

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

Všechny pozemky, budovy a zařízení se vykazují v historických cenách snížených o oprávky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Pořizovací ceny jednotlivých položek dlouhodobého hmotného majetku zahrnují jejich kupní cenu a případné přímé přiřaditelné náklady. Pořizovací cena zahrnuje náklady na výměnu části existujícího dlouhodobého majetku v době, kdy byly náklady vynaloženy, jestliže jsou splněny podmínky vykázání, a nezahrnuje náklady na každodenní údržbu položky dlouhodobého hmotného majetku.

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykázány jako samostatné aktivum pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s danou položkou poplynou Koncernu a pořizovací cena za položku může být spolehlivě oceněna. Účetní hodnota částí aktiva, které bylo vyměněno, je odúčtována. Ostatní opravy a údržba jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty v rámci účetního období, ve kterém byly vynaloženy.

Odpisy se počítají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny aktiva po dobu jeho odhadované doby životnosti následovně:

Typ majetku	Odhadovaná doba životnosti
Budovy/ Technické zhodnocení	50
Vzorové byty	30
Dopravní prostředky	5
Inventář	3

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí jako rozdíl mezi přijatým plněním a jejich účetní hodnotou a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady".

2.7 Nehmotná aktiva

2.7.1 Ochranné známky a domény

Samostatně nabyté ochranné známky reprezentované názvem společnosti včetně souvisejících domén jsou vykázány v pořizovacích cenách po odečtení oprávek. Oprávky se vypočítávají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny obchodních značek a domén po předpokládanou dobu životnosti. Ochranné známky a domény získané v podnikové kombinaci jsou vykázány v reálné hodnotě k datu pořízení.

2.7.2 Software

Náklady spojené s údržbou počítačových programů jsou vykazovány jako náklady v době jejich vzniku. Pořízené licence počítačových programů jsou aktivovány a rovnoměrně odepisovány na základě jejich předpokládané doby životnosti od tří do pěti let.

2.8 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Nehmotný majetek, který má neomezenou dobu životnosti, nebo nehmotný majetek, který není připraven k použití, není předmětem odpisů a je každoročně testován na snížení hodnoty. Aktiva, která jsou odpisována, se testují na snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že účetní hodnota nemusí být realizovatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výši rozdílu, o který účetní hodnota aktiva převyšuje jeho realizovatelnou hodnotu. Realizovatelná částka je buď reálná hodnota aktiva snížená o náklady na likvidaci anebo hodnota z užívání podle toho, která z obou těchto částek je vyšší. Pro posouzení snížení hodnoty jsou aktiva seskupena na nejnižších úrovních, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní přítoky (penězotvorné jednotky). U nefinančních aktiv jiných než goodwill, která byla znehodnocena, se ke každému rozvahovému dni posuzuje možné zrušení předchozího snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu nejsou odúčtovány.

2.9 Finanční aktiva

2.9.1 Klasifikace

Koncern klasifikuje svá finanční aktiva při prvotním zaúčtování do následujících kategorií: půjčky a pohledávky, realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který bylo finanční aktivum pořízeno.

(a) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou položek s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Půjčky a pohledávky Koncernu jsou vykázány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky", „Dlouhodobý finanční majetek", „Krátkodobý finanční majetek" a „Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty" (Poznámky 2.10 a 2.14).

(b) Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátové nástroje, které jsou buď zařazeny do této kategorie při pořízení, nebo nejsou zařazeny do žádné jiné kategorie. Jsou zahrnuty do dlouhodobých aktiv za předpokladu, že splatnost investice nenastane nebo vedení investici nezamýšlí prodat do 12 měsíců od konce účetního období.

(c) Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě představují finanční aktiva určená k obchodování. Finanční aktivum je klasifikováno v této kategorii, pokud jej Koncern koupil za účelem prodeje v blízké budoucnosti. Deriváty jsou také klasifikovány jako aktiva držená za účelem obchodování, pokud nejsou určeny k zajištění. Aktiva v této kategorii jsou klasifikována jako krátkodobá aktiva, pokud se očekává, že budou vypořádána během 12 měsíců, v opačném případě jsou klasifikována jako dlouhodobá.

2.9.2 Účtování a oceňování

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Koncern zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování investice je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady v případě všech finančních aktiv, s výjimkou finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů ve výkazu zisku nebo ztráty. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Koncern převedl v podstatě veškerá rizika a užitky plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Půjčky a pohledávky jsou následně vykazovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě" se účtují do položky „Finanční náklady" v období, v němž nastanou. Dividendový výnos z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je vykázán v položce ostatních výnosů tehdy, když Koncernu vznikne právo na přijetí platby.

Změny reálné hodnoty cenných papírů denominovaných v cizí měně a klasifikovaných jako realizovatelné se řadí mezi kurzové rozdíly ze změn v naběhlé hodnotě cenného papíru a ostatní změny v účetní hodnotě cenného papíru. Kurzové rozdíly u cenných papírů jsou vykázány v zisku nebo ztrátě; kurzové rozdíly u nepeněžních cenných papírů jsou vykázány v ostatním úplném výsledku. Změny reálné hodnoty cenných papírů klasifikovaných jako realizované jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Koncern ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda neexistují objektivní důkazy snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné, je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv. Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, je kumulovaná ztráta (definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva) vyjmuta z vlastního kapitálu a následně vykázána v zisku nebo ztrátě. Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané v zisku nebo ztrátě nejsou následně zpětně rušeny. Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.10.

2.9.3 Snížení hodnoty finančních aktiv

(a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě

Koncern posuzuje na konci každého účetního období, zda existují objektivní důkazy, že hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv je snížena. Hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv je snížena a ke ztrátám ze snížení hodnoty dochází pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázání aktiva („ztrátová událost") a kdy ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout.

Důkaz snížení hodnoty může zahrnovat náznaky, že dlužníci nebo skupina dlužníků zažívají významné finanční obtíže, nesplácení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny, pravděpodobnost, že vstoupí do konkurzu či dojde k jiné finanční reorganizaci, a kde zjistitelné údaje ukazují, že existuje měřitelné snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, jako jsou změny nedoplatků nebo ekonomických podmínek, které korelují s neplacením.

Pro kategorii úvěrů a pohledávek se výše ztráty měří jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (kromě budoucích úvěrových ztrát, které ještě nevznikly) diskontovaných původní efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva je snížena a výše ztráty je vykázána v zisku nebo ztrátě. Jestliže má úvěr nebo finanční aktivum držené do splatnosti pohyblivou úrokovou sazbu, je jako diskontní sazba pro ocenění ztráty ze snížení hodnoty použita stávající efektivní úroková sazba stanovená podle smlouvy. Pro Koncern je praktické, že snížení hodnoty může ocenit rovněž na základě reálné hodnoty nástroje za použití dostupných tržních cen.

Pokud v následujícím období výše ztráty ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout na událost, která nastala poté, co bylo snížení hodnoty aktiva vykázáno (jako je zlepšení v úvěrovém ratingu dlužníka), zrušení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty je vykázáno v zisku nebo ztrátě.

(b) Aktiva klasifikovaná jako realizovatelná

Koncern posuzuje na konci každého účetního období, zda existují objektivní důkazy o znehodnocení finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv.

Pokud takový důkaz existuje v případě dluhových cenných papírů, je kumulativní ztráta (oceňovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva) odúčtována z vlastního kapitálu a vykázána v zisku nebo ztrátě. Pokud se v následujícím období reálná hodnota dluhového nástroje klasifikovaného jako realizovatelný zvýší a toto zvýšení je možné objektivně vztáhnout na událost, která nastala poté, co byla ztráta ze snížení hodnoty vykázána v zisku nebo ztrátě, ztráta ze snížení hodnoty je zrušena přes zisk nebo ztrátu.

U investic do vlastního kapitálu je významný a dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu důkazem, že aktiva jsou znehodnocena. Pokud existuje takový důkaz, je kumulovaná ztráta (oceňovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou, snížený o ztrátu ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva, původně vykázaného v zisku nebo ztrátě) odúčtována z vlastního kapitálu a vykázána v zisku nebo ztrátě. Ztráty ze snížení hodnoty kapitálových nástrojů vykázané v zisku nebo ztrátě se neruší v zisku nebo ztrátě.

2.10 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Pokud se očekává uhrazení do jednoho roku (nebo v

normálním cyklu podnikání, pokud je delší) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. V opačném případě se vykazují jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky.

Opravná položka k obchodním pohledávkám se vytváří tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že Koncern nebude schopen inkasovat celou dlužnou částku podle původně sjednaných podmínek.

Hodnota opravné položky je stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou sazbou. Tvorba opravné položky je zaúčtována do zisku nebo ztráty. Primární faktory, které vedení Koncernu zvažuje při posuzování toho, zda došlo ke snížení hodnoty pohledávky, jsou počet dní po splatnosti a schopnost uplatnit zajištění, pokud existuje.

Koncern dále používá následující kritéria k posouzení existence objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty:

- jakákoliv část pohledávky je po splatnosti,
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi,
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční restrukturalizaci,
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn v národních či místních ekonomických podmínkách, které protistranu přímo ovlivňují,
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pokud jsou obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry nedobytné, jsou odepsány proti opravné položce na obchodní pohledávky. Následně obdržené platby za již odepsané pohledávky jsou účtovány do položky „Ostatní provozní výnosy" v zisku nebo ztrátě.

2.11 Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou započteny, pokud existuje vymahatelné právo k zápočtu takovýchto pohledávek a závazků a pokud je vyrovnání těchto aktiv a závazků společně nebo v čisté hodnotě záměrem Koncernu. V takovém případě je v rozvaze vykázána pouze čistá hodnota kompenzovaných finančních aktiv a závazků. Právně vymahatelné právo nesmí být závislé na budoucích událostech a musí být vykonatelné v rámci běžné obchodní činnosti v případě nesplacení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

2.12 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Pořizovací cena nemovitostí ve výstavbě zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o odhadované náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k realizaci prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Koncern převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Developerský projekt je překlasifikován z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě podání žádosti na převod vlastnického práva k nemovitosti katastrálnímu úřadu. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.

Dokončené nemovitosti určené k prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být realizovatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snížena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

Podrobnosti o oceňování zásob a související alokaci stavebních nákladů na bytové jednotky jsou uvedeny v Poznámce 4.

2.13 Poskytnuté zálohy

Poskytnuté zálohy na pozemky jsou oceněny pořizovací hodnotou, klasifikovány jako nefinanční aktiva a každoročně testovány na snížení hodnoty.

2.14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v konsolidovaném výkazu peněžních toků, zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady a ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

2.15 Základní kapitál a fondy

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň.

2.16 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.17 Ostatní fondy a kapitálové účty

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí valné hromady týkajících se rozdělení zisku. Tyto fondy lze použít pouze pro účely schválené valnou hromadou akcionářů každé ze společností Koncernu. Některé fondy však vznikají a mění svoji hodnotu v důsledku transakcí, které Koncern vykazuje podle účetních postupů zvolených a aplikovaných na principech IFRS.

2.18 Obchodní závazky

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Obchodní závazky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

2.19 Půjčky

Při prvotním zachycení jsou půjčky vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se půjčky vykazují v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatné za likviditu a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Koncern nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

2.20 Přijaté zálohy

Přijaté zálohy představují zálohy na prodej bytových jednotek přijaté od zákazníků. Tyto zálohy jsou klasifikovány jako nefinanční aktiva.

2.21 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv (zásoby a investice do nemovitostí), která nezbytně potřebují značné časové období, aby byla připravena pro zamýšlené použití nebo prodej, se aktivují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

Takto kapitalizované výpůjční náklady jsou vypočteny jako průměrné náklady Koncernu na financování (na výdaje na kvalifikovaná aktiva je aplikován vážený průměr úrokových nákladů).

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou vykázány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly.

Investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček jsou do okamžiku jejich využití na kvalifikovaná aktiva odečteny z výpůjčních nákladů způsobilých pro aktivaci.

2.22 Leasing

Leasing je klasifikován jako operativní leasing, jestliže podstatná část rizik a užitků vyplývajících z vlastnictví zůstává pronajímateli. Splátky uhrazené na základě operativního leasingu (očištěné o veškeré pobídky přijaté od pronajímatele) jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu do zisku nebo ztráty.

Koncern si pronajímá dlouhodobý hmotný majetek. Pronájem dlouhodobého hmotného majetku, při kterém Koncern nese v podstatné míře všechna rizika a přijímá všechny užitky vyplývající z vlastnictví, je klasifikován jako finanční leasing. Majetek pronajatý formou finančního leasingu je v okamžiku zahájení nájmu aktivován do majetku Koncernu buď v reálné hodnotě najatého majetku anebo v současné hodnotě minimálních budoucích leasingových splátek podle toho, která z těchto částek je nižší.

Každá leasingová splátka se rozděluje mezi závazky a finanční náklady. Odpovídající částka celkového závazku z nájmu snížená o úroky je vykázána v položce jiné dlouhodobé závazky. Úroková část finančních nákladů je účtována do zisku nebo ztráty po dobu leasingu tak, aby byla úroková míra konstantní po celou dobu leasingu. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je odpisován po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání smlouvy o finančním leasingu, pokud je kratší.

Koncern pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Vykazování výnosů z nájmu je uvedeno v poznámce 2.25.

2.23 Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Koncern v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení prostředků. Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu konsolidované účetní závěrky, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, rovná se její účetní hodnota současné hodnotě těchto peněžních toků.

2.24 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě kromě případů, které souvisí s položkami vykázanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni v zemích, kde Koncern působí a vytváří zdanitelný zisk, schváleny nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňových přiznání, které se týkají situací, kdy společnost interpretuje příslušné daňové předpisy. Proto je v případě nutnosti vytvořena rezerva, a to na základě částek, u kterých se očekává, že budou zaplaceny finančním úřadům.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky však nejsou vykázány, pokud vyplývají z počátečního vykázání goodwillu; odložená daň se také nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

U investic do nemovitostí Koncernu se předpokládá, že jejich účetní hodnota bude realizována prostřednictvím prodeje na konci doby použitelnosti. Pro kapitálové zisky se použije daňová sazba, která by platila u přímého prodeje nemovitosti zaznamenané v konsolidované rozvaze, bez ohledu na to, zda by Koncern strukturoval prodej přes prodej dceřiné společnosti, která drží majetek, k čemuž by se mohla vztahovat odlišná daňová sazba. Odložená daň je poté vypočítána na základě příslušných přechodných rozdílů a daňových důsledků vyplývajících z návratnosti prostřednictvím prodeje.

Odložené daňové závazky vycházejí ze zdanitelných přechodných rozdílů vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích. Výjimkou je odložená daň z příjmu, kde je načasování zrušení dočasného rozdílu řízeno Koncernem a je pravděpodobné, že dočasný rozdíl nebude zrušen v dohledné budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky jsou v případě odečitatelných přechodných rozdílů, vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích, vykázány pouze, pokud je pravděpodobné, že přechodný rozdíl bude v budoucnosti zrušen a existuje dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému může být přechodný rozdíl využit.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se odložené daňové pohledávky a závazky vztahují k daním z příjmů, které jsou vybírány stejným finančním úřadem, buď pro stejné zdaňované společnosti, nebo pro různé zdaňované společnosti, u kterých je záměr vypořádat zůstatky v čisté hodnotě.

Splatná daň z příjmů se v rozsahu, ve kterém je neuhrazená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

2.25 Vykazování výnosů (tržeb)

Tržby zahrnují tržby z prodeje bytových jednotek, investic do nemovitostí, tržby za správu nemovitostí a tržby z nájmu.

Tržby představují reálnou hodnotu plnění získaného nebo nárokovaného za prodej zboží a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Koncernu. Tržby se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont a po vyloučení prodejů v rámci Koncernu.

Koncern vykazuje tržby, pokud částka výnosů může být spolehlivě měřena, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy poplynou do účetní jednotky a pokud byla splněna specifická kritéria pro každou aktivitu Koncernu, jak je popsáno níže.

(a) Tržby z prodejů bytových jednotek

Tržby z prodejů bytových jednotek jsou vykázány v momentě přechodu podstatné části rizik a užitků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Před vykázáním tržeb je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení.

(b) Tržby z prodeje investic do nemovitostí

Tržby z prodeje investic do nemovitostí představují tržby z prodeje pozemků a jsou vykázány v momentě přechodu rizik a užitků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad.

(c) Správa nemovitostí

Tržby za správu nemovitostí a poskytování administrativních služeb (účetní služby, atd.) jsou vykázány v účetním období, v němž byly poskytnuty.

(d) Tržby z pronájmu

Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

2.26 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Koncern se rozhodl aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou nebo ne.

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Koncern odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

Pokud je úvěr nebo pohledávka znehodnocena, Koncern sníží účetní hodnotu na její realizovatelnou hodnotu, která představuje odhadovaný budoucí peněžní tok diskontovaný pomocí původní efektivní úrokové sazby nástroje, a dále odvíjí diskont jako úrokový výnos. Úrokový výnos ze znehodnoceného úvěru a pohledávek je vykázán s použitím původní efektivní úrokové sazby.

2.27 Zaměstnanecké požitky

Koncern za své zaměstnance odvádí platby do státního penzijního systému na základě hrubých mezd podle zákonem stanovených sazeb a pravidel výpočtu odvodů. Příspěvky na sociální pojištění jsou účtovány do nákladů ve stejném měsíci jako související mzdové náklady. Žádné jiné zaměstnanecké požitky Koncern neposkytuje.

2.28 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo na přijetí platby.

2.29 Vyplacené dividendy

Rozdělení dividend akcionářům Společnosti je v účetní závěrce Koncernu vykazováno jako závazek v období, kdy jsou dividendy schváleny akcionáři společnosti.

2.30 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Koncernu se rozumí:

- akcionáři, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv v Koncernu, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají akcionáři podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Koncernu a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 23.

2.31 Dlouhodobá aktiva a závazky držené za účelem prodeje a ukončované činnosti

Dlouhodobá aktiva (nebo skupiny aktiv) jsou klasifikována jako aktiva a závazky držené za účelem prodeje, pokud bude jejich účetní hodnota realizována primárně prostřednictvím prodejní transakce spíše než pokračujícím užíváním a prodej je považován za vysoce pravděpodobný. Tato aktiva jsou vykazována buď v účetní hodnotě, nebo v reálné hodnotě snížené o náklady prodeje podle toho, která z obou těchto hodnot je nižší. Zisk nebo ztráta z prodeje čistých aktiv držených za účelem prodeje představuje rozdíl mezi příjmy z prodeje a účetní hodnotou.

Ukončovaná činnost je oddělená část účetní jednotky (divize), která již byla prodána nebo je klasifikována jako držená za účelem prodeje a představuje samostatnou divizi, je součástí koordinovaného plánu prodeje samostatné divize nebo je dceřiným podnikem pořízeným výhradně s úmyslem dalšího prodeje. Čistý zisk nebo ztráta z ukončované činnosti je uveden na samostatném řádku výkazu úplného výsledku.

2.32 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Koncernu k rozvahovému dni (události upravující účetní závěrku) jsou zohledněny v konsolidované účetní závěrce. Události po rozvahovém dni, které nepatří mezi události upravující účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámkách, pokud jsou významné.

3. Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Koncernu vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika a úrokového rizika). Celková strategie řízení rizik Koncernu se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Koncernu. Koncern používá pro zajištění některých rizik derivátové finanční nástroje.

Hlavní cíle FINEP HOLDING, SE zahrnují konsolidaci majetkových účastí vlastních akcionářů v jednotlivých společnostech a strategické řízení rozvojových aktivit v rámci Koncernu. Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Koncernu.

Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu a možnosti uzavřít tržní pozice. Cílem Koncernu je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Jedním z klíčových nástrojů řízení krátkodobého rizika likvidity je vytvoření transparentní majetkové struktury za pomoci koncentrace majetkových účastí do společnosti FINEP HOLDING, SE, která zajistí Koncernu lepší přístup k půjčkám nebo jiným externím zdrojům financování. Koncern vytvořil model řízení peněžních toků, který se používá pro sledování skutečných peněžních toků a pro prognózy potřeb financování.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Koncernu k 31. prosinci 2016 a 2015 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2016 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	277	173	101	992	**1 543**
Závazky z finančního leasingu	0	1	1	0	**2**
Obchodní a jiné závazky	330	16	4	3	**353**
Závazky celkem	**607**	**190**	**106**	**995**	**1 898**

31. prosince 2015 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	11	598	255	86	**950**
Závazky z finančního leasingu	0	2	1	1	**4**
Obchodní a jiné závazky	214	200	0	1	**415**
Závazky celkem	**225**	**800**	**256**	**88**	**1 369**

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Koncernu, v důsledku čehož by Koncern mohl utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, derivátovými finančními nástroji a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči klientům, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Koncern přijal zásadu obchodovat pouze se spolehlivými partnery, a pokud je to nutné, získat dostatečné záruky za účelem snížení rizika finanční ztráty v případě porušení povinností protistranou. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- záruky a prohlášení o ručení Koncernem jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno valnou hromadou,
- Koncern spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko,
- Koncern poskytuje úvěry převážně společným podnikům a přidruženým společnostem. Úvěry poskytnuté třetím stranám jsou poskytovány zcela výjimečně a pouze na základě dlouhodobých obchodních vztahů, čímž je úvěrové riziko omezeno na akceptovatelnou úroveň.

K 31. prosinci 2016 představovaly úvěry poskytnuté třetím stranám 77 mil. Kč, tj. 10 % celkových poskytnutých úvěrů (k 31. prosinci 2015: 37 mil. Kč, tj. 6 %).

Celková účetní hodnota finančních aktiv k rozvahovému dni představuje maximální expozici vůči úvěrovému riziku. Úvěrové riziko je řízeno na úrovni Koncernu.

Analýza úvěrové kvality finančních aktiv je následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Obchodní a jiné pohledávky		
Obchodní a jiné pohledávky – velké společnosti	2	0
Obchodní a jiné pohledávky – střední a malé společnosti	71	80
Obchodní a jiné pohledávky – spřízněné strany	60	60
Celkem před splatností	**133**	**140**

Obchodní a jiné pohledávky		
Po splatnosti méně než 30 dní	2	0
Po splatnosti více než 30 a méně než 90 dní	10	10
Po splatnosti více než 30 a méně než 90 dní – spřízněné strany	59	1
Celkem po splatnosti	**71**	**11**
Celkem	**204**	**151**

Pro potřeby analýzy úvěrové kvality finančních aktiv, Společnost definuje velké společnosti jako společnosti, jejichž roční obrat přesáhl 100 mil. Kč (2015: 100 mil. Kč).

Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni.

(mil. Kč)	**Rating**	**31. prosince 2016**
Česká spořitelna, a.s.	A2	811
Československá obchodní banka, a.s.	A1	435
Československá obchodná banka, a.s. (Slovensko)	Baa2	8
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	101
Komerční banka, a.s.	A2	66
Raiffeisenbank a.s.	Baa1	87
Celkem		**1 508**

(mil. Kč)	**Rating**	**31. prosince 2015**
Česká spořitelna, a.s.	A2	465
Československá obchodní banka, a.s.	A2	478
Československá obchodná banka, a.s. (Slovensko)	Baa1	40
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	29
Komerční banka, a.s.	A1	29
Raiffeisenbank a.s.	Baa2	107
Celkem		**1 148**

K 31. prosinci 2016 Koncern evidoval obchodní pohledávky po splatnosti ve výši 12 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 10 mil. Kč), ke kterým byly vytvořeny opravné položky ve výši 4,7 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 4,7 mil. Kč). K 31. prosinci 2016 Koncern evidoval neuhrazené dividendy po splatnosti ve výši 59 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 0 mil. Kč). K neuhrazeným dividendám nebyla Koncernem vytvořená žádná opravná položka.

Koncern nevyužívá formalizované interní úvěrové ratingy pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku. Vedení Koncernu čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté úvěry po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Koncern rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

Koncentrace úvěrového rizika spojeného s pohledávkami od zákazníků je omezena vzhledem k tomu, že výnosy jsou generovány z prodejů bytů a pronájmu kancelářských prostor velkému počtu zákazníků a nájemníků.

Tržní riziko

Společnosti v Koncernu se zaměřují především na developerské aktivity, přičemž největší část jejich projektového portfolia představují rezidenční projekty v Praze a Bratislavě. Další oblastí činnosti Koncernu je výstavba komerčních nemovitostí k pronájmu. Rezidenční i komerční projekty zahrnují i další prostory určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody, atd.). S ohledem na své aktivity je Koncern vystaven především obchodním rizikům vyplývajícím ze změn cen na těchto trzích.

(a) Úrokové riziko

Úrokové riziko pro Koncern představuje riziko, že hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje se bude měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

Koncern je vystaven riziku změn úrokových sazeb, jelikož si společnosti v Koncernu půjčují finanční prostředky za pevné a pohyblivé úrokové sazby. Většina financujících bank stanovuje úrokovou sazbu jako pohyblivou referenční tržní úrokovou sazbu plus pevnou marži. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Koncernu na úrokové riziko ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Koncern zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí akvizice.

Úrokové riziko Koncernu vzniká převážně z půjček.

Půjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Koncern úrokovému riziku peněžních toků.

K 31. prosinci 2016 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 61 % z celkových půjček (2015: 59 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

Koncern je vystaven riziku vyplývajícímu z pohybů tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Koncernu vůči úrokovému riziku. Tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2016 (mil. Kč)	**Na požádání a méně než 1 měsíc**	**1 měsíc až 6 měsíců**	**6 měsíců až 12 měsíců**	**1 rok až 5 let**	**Celkem**
Poskytnuté úvěry	0	1	0	457	458
Bankovní účty	1 507	0	0	0	1 507
Úročená finanční aktiva celkem	**1 507**	**1**	**0**	**457**	**1 965**
Půjčky a dluhopisy	0	260	0	615	875
Úročené finanční závazky celkem	**0**	**260**	**0**	**615**	**875**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2016	**1 507**	**-259**	**0**	**-158**	**1 090**

31. prosince 2015 (mil. Kč)	**Na požádání a méně než 1 měsíc**	**1 měsíc až 6 měsíců**	**6 měsíců až 12 měsíců**	**1 rok až 5 let**	**Celkem**
Poskytnuté úvěry	0	3	1	357	361
Bankovní účty	1 072	0	0	0	1 072
Úročená finanční aktiva celkem	**1 072**	**3**	**1**	**357**	**1 443**
Půjčky	0	0	66	475	541
Úročené finanční závazky celkem	**0**	**0**	**66**	**475**	**541**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2015	**1 072**	**3**	**-65**	**-118**	**892**

Pokud by k 31. prosinci 2016 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk po zdanění za daný rok o 4,1 mil. Kč vyšší / nižší (2015: 4,25 mil. Kč).

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Koncern je vystaven riziku vyplývajícímu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na

jeho finanční pozici a peněžní toky. Koncern posuzuje v pravidelných intervalech svou cizoměnovou pozici a následně sjednává a strukturuje své finanční dohody tak, aby minimalizovala měnové riziko.

Jelikož převážná část aktiv a závazků Koncernu je denominována ve funkční měně (česká koruna v českých společnostech, euro ve slovenských společnostech, mongolský tugrik v mongolských společnostech), je měnové riziko Koncernu omezené.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Koncernu vůči měnovému riziku k rozvahovému dni:

31. prosince 2016 (mil. Kč)	**Finanční aktiva**	**Finanční závazky**	**Čistá rozvahová pozice**
CZK*	2 192	-1 666	526
EUR	181	-136	45
USD	86	0	86
Celkem	**2 459**	**-1 802**	**657**

31. prosince 2015 (mil. Kč)	**Finanční aktiva**	**Finanční závazky**	**Čistá rozvahová pozice**
CZK*	1 809	-1 125	684
EUR	40	-216	-176
USD	79	0	79
Celkem	**1 928**	**-1 341**	**587**

* Zůstatky v CZK ve výše uvedené tabulce nepředstavují expozici vůči měnovému riziku, ale jsou zahrnuty pro úplnost finančních aktiv a závazků.

Zůstatek finančních aktiv denominovaných v eurech a dolarech představuje peněžní prostředky na eurovém, resp. dolarovém bankovním účtu. Zůstatek finančních závazků denominovaných v eurech představuje půjčky.

Následující tabulka uvádí citlivost zisku před zdaněním nebo ztráty na možné změny měnových kurzů k rozvahovému dni vůči měně vykazování Koncernu, v případě že ostatní proměnné by se nezměnily:

(mil. Kč)	**2016**	**2015**
Dopad na zisk před zdaněním a na ztrátu:		
EUR zhodnocení o 5 %	-2	-9
EUR znehodnocení o 5 %	2	9
USD zhodnocení o 5 %	-4	-4
USD znehodnocení o 5 %	4	4

Řízení kapitálu

Cílem Koncernu při řízení kapitálu je zaručit schopnost trvání Koncernu s cílem zajistit návratnost kapitálu pro akcionáře a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál. Aby Koncern mohl udržet nebo upravit strukturu kapitálu, může upravit výši dividend vyplácených akcionářům, vrátit akcionářům kapitál, vydat nové akcie nebo prodat majetek s cílem snížit dluh. Dlouhodobé půjčky nejsou považovány za součást kapitálu, protože jsou specifické pro jednotlivé projekty.

Koncern se obdobně jako jiné společnosti v daném sektoru snaží dosáhnout maximální návratnosti kapitálu akcionářům. Proto se Koncern snaží investovat do projektů s vyšší návratností než je úroková sazba účtovaná bankami na poskytnuté úvěry a minimalizovat tak kapitál potřebný pro takovéto projekty. Řízení kapitálu je propojeno s řízením likvidity.

Koncern neměl v průběhu roku 2016 ani 2015 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Koncernu odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu ve výši 2 845 mil. Kč (31. prosince 2015: 2 597 mil. Kč).

Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

Reálná hodnota je částka, za kterou by bylo možné směnit finanční nástroj mezi informovanými stranami ochotnými uskutečnit transakci, tedy ne při nuceném prodeji nebo likvidaci, a je nejlépe vyjádřena kótovanou tržní cenou na aktivním trhu.

Koncern stanovuje odhad reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí dostupných informací o trhu, pokud existují, a odpovídajících oceňovacích metod. Pro stanovení odhadu reálné hodnoty finančního nástroje je při interpretaci údajů o trhu nezbytně nutné aplikovat úsudek.

Vedení využilo při stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů veškeré dostupné informace o trhu. Různé úrovně byly stanoveny následovně:

- Úroveň 1: Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivních trzích je založena na kótovaných tržních cenách platných k rozvahovému dni. Trh je považován za aktivní, pokud jsou kótované ceny snadno a pravidelně dostupné na burze, od obchodníků, makléřů, odvětví podnikání Koncernu, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjistitelné, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Koncern nemá žádné finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou.

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Koncernu zahrnují:

- monitorování a srovnávání kótovaných tržních cen nebo cen obchodníků u obdobných nástrojů, nebo
- analýzu diskontovaných peněžních toků.

Podrobnosti k stanovení reálné hodnoty pro nefinanční nástroje jsou uvedeny v poznámce 4.

Započtení finančních nástrojů

Koncern v roce 2016 a 2015 neuzavřel žádné rámcové dohody o započtení a nevykázal žádná finanční aktiva ani finanční závazky, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

4. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Koncernu činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku, zahrnují:

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončeného investičního majetku pronajímaného třetím stranám je stanovena na základě výnosové metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě porovnávací metody.

Dokončené investice do nemovitostí

Metoda očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu, bere v úvahu čistý příjem generovaný srovnatelnými nemovitostmi, který je použit za účelem stanovení hodnoty nemovitosti.

Reálná hodnota investic do nemovitostí odráží, mimo jiné, výnosy z pronájmu plynoucí z uzavřených nájemních smluv a předpokládané výnosy plynoucí z budoucích nájemních smluv, které jsou stanoveny na základě aktuálních tržních podmínek. Reálná hodnota obdobně odráží jakýkoliv odliv peněžních toků, který je v souvislosti s danou nemovitostí očekáván.

Hlavní předpoklady, které tvoří základ pro odhady reálné hodnoty vedením, jsou následující: obdržení smluvního nájemného, očekávané budoucí tržní nájemné, období s nulovým nájemným, požadavky na údržbu a vhodné diskontní sazby. Tato ocenění jsou pravidelně srovnávána s dostupnými údaji o tržních výnosech a skutečných transakcích realizovaných Koncernem nebo na trhu. Hlavní použité předpoklady a dopad možných změn v těchto předpokladech na celkové ocenění investičních nemovitostí pronajímaných třetím stranám jsou popsány v Poznámce 6.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena porovnávací metodou s přihlédnutím k vynaloženým stavebním nákladům a v případě nutnosti je upravena o rozdíly v typu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

Investice do nemovitostí ve výstavbě jsou přeceňovány na reálnou hodnotu, jestliže je reálnou hodnotu možné spolehlivě určit. Pokud nelze reálnou hodnotu spolehlivě určit, ale Koncern očekává, že reálnou hodnotu majetku bude možné spolehlivě určit po dokončení stavby, je investiční nemovitost ve výstavbě oceněna v pořizovací ceně po odečtení snížení hodnoty, dokud nebude možné reálnou hodnotu spolehlivě určit nebo dokud nebude stavba dokončena – podle toho, co nastane dříve.

Výpočet reálné hodnoty porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Na trhu nemovitostí v Praze nebylo realizováno dostatečné množství srovantelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je tedy v některých případech nutné upravit na základě informací specifických pro dané projekty.

Oceňování zásob

Náklady na bytové jednotky

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Náklady na pořízení bytových jednotek, které nabíhají v průběhu projektu, jsou průběžně účtovány a vykazovány v pořizovacích cenách. Investicí je přitom developerský projekt jako celek, včetně souvisejících nákladů s realizací celého projektu. Za součást předmětné investice se považují veškeré náklady vymezené dle IFRS a také náklady, které podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality, vybavení sídla mobilním či imobilním inventářem atd.).

Za rozhodný den dokončení projektu se považuje den podání první smlouvy o prodeji jednotky na katastr nemovitostí nebo den předání první jednotky klientovi do užívání podle toho co nastane dříve. K rozhodnému dni se provede celkové nacenění dokončené etapy projektu včetně budoucích nevyfakturovaných nákladů a to ve spolupráci s analytikem pro danou společnost. Provedené ocenění etapy schvaluje finanční ředitel. Takto stanovené ocenění se poté rozpočte a naskladní do skladové evidence na jednotlivé jednotky. V okamžiku vystavení konečné faktury za prodanou jednotku se tyto naskladněné náklady vyskladňují do nákladů k příslušné jednotce.

Náklady na pozemky

S byty jsou zároveň prodávány související pozemky. Jednotlivé pozemky jsou naceňovány ve stejný okamžik jako jednotky a nacenění podléhá schválení finančního ředitele. Při nacenění pozemků nedochází ke změně celkové ceny pozemků, pouze se mění její struktura dle jednotlivých pozemků zejména nově vzniklých v důsledku zapsání změn po dokončení stavby etapy. Cena pozemků se zadává do skladové evidence, za které je vyskladňována ve stejný okamžik jako náklady na byty.

5. Struktura Koncernu

K 31. prosinci 2016 zahrnoval FINEP Holding, SE včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 84 (2015: 69) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2016 je popsáno v následujících odstavcích.

V roce 2016 a 2015 Koncern neprodal žádný významný podíl na základním kapitálu v žádné z konsolidovaných společností. V roce 2015 došlo k likvidaci Office Center Stodůlky Beta a.s., v likvidaci.

V lednu 2016 došlo k prodeji dlouhodobých aktiv držených za účelem prodeje, které byly od 1. prosince 2015 na základě oznámení úmyslu o prodeji překlasifikovány do dlouhodobých aktiv držených za účelem prodeje (Poznámka 8).

V roce 2016 Koncern získal podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., protiplnění ve výši 0,2 mil. Kč bylo započteno vůči pohledávce
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti CALEPO MEDIA s.r.o., protiplnění ve výši 1 Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti EYSCHA a.s., která je 99,5% komplementářem ve společnosti VERANO REAL k.s., protiplnění ve výši 2,1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Dne 16. června 2016 získala 100% podíl ve společnosti SHELIA s.r.o., která je 0,5% komandistou ve společnosti VERANO REAL k.s., protiplnění ve výši 5 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. V rámci této akvizice byl taky získán 100% podíl ve společnosti VERANO REAL k.s.
- 31% podíl na základním kapitálu společnosti Bioinova, s.r.o. prostřednictvím společného podniku FINEP Innovation a.s., protiplnění ve výši 6,5 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Efektivní % vlastnění Koncernem je 15,5 %.
- 25% podíl na základním kapitálu společnosti Coolinary Gastro Group a.s., protiplnění ve výši 1,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Společnost Gastro Group a.s. k datu akvizice vlastnil 100% podíl ve společnosti Coolinary s.r.o. Efektivní % vlastnění společnosti Coolinary s.r.o. Koncernem je 25 %.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti FLams a.s., protiplnění ve výši 8 Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Prosek 2, s.r.o., protiplnění ve výši 5 Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti U Pilotů a.s., protiplnění ve výši 22,35 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2015 Koncern získal podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Wasia s.r.o., protiplnění ve výši 2,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti EUROGIRO FINANCE CZ s.r.o. V rámci této akvizice byl získán zbývající 50% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Harfa k.s. Celkové protiplnění ve výši 76,6 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti PROBYDLENÍ a.s., protiplnění ve výši 1,7 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti ESTUFAS SE, protiplnění ve výši 151,62 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Home Institute a.s., protiplnění ve výši 2,33 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 26,5% podíl na základním kapitálu společnosti MYSIMPHONIE a.s., protiplnění ve výši 55 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2016 Koncern založil následující společnosti:

- Gin Tonic Club s.r.o. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 0,2 mil. Kč. Tato společnost byla následně Koncernem prodána společnému podniku Coolinary Gastro Group a.s., protiplnění ve výši 200 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- FINEP BARRANDOV bytová k.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 5 tis. Kč.
- DDX Czech a.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč.
- Bytové družstvo KASKÁDY VII s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo PARK XI s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.

- 50% podíl společnosti FINEP Innovation a.s., 50% podíl Koncernu na základním kapitálu ve výši 1 mil. Kč byl v plné výši splacen.
- 15% podíl společnosti Šťastný reality s.r.o., 15% podíl Koncernu na základním kapitálu ve výši 15 tis. Kč byl v plné výši splacen.

V roce 2015 Koncern nezaložil žádnou společnost.

5.1 Investice zaúčtované ekvivalenční metodou

Částky Investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou vykázané v rozvaze jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Přidružené společnosti	5.1.1	2	2
Společné podniky	5.1.2	593	595
K 31. prosinci		**595**	**597**

Částky Investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou vykázané v zisku nebo ztrátě jsou následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Přidružené společnosti	0	1
Společné podniky	94	-65
K 31. prosinci	**94**	**-64**

5.1.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Koncernu k 31. prosinci 2016. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Koncernem; preferenční akcií si Koncern udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Koncernem. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Koncernem.

Neexistují žádné podmíněné závazky týkající se podílu Koncernu v přidružených společnostech. Přidružené společnosti jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Povaha investice do přidružených společností v letech 2016 a 2015

Název podniku	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2016	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2015
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	2,14%	2,41 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,21 %	1,19 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,14 %	33,33 %
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	2,15 %	2,38 %
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,21 %	66,67 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ[1]	Česká republika	33,33 %	0,00 %
Bytové družstvo PARK XI[1]	Česká republika	66,67 %	0,00 %
Bytové družstvo KASKÁDY VII[1]	Česká republika	66,67 %	0,00 %
Dobrá Rodina o.p.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
FINEP Garanční a.s.	Česká republika	2,04 %	2,04 %
FINEP Troja a.s.	Česká republika	1,06 %	1,06 %
MYSIMPHONIE a.s.	Česká republika	26,50 %	26,50 %
Coolinary Gastro Group a.s. [1]	Česká republika	25,00 %	0,00 %
Gin Tonic Club s.r.o. [1]	Česká republika	25,00 %	0,00 %
Šťastný reality s.r.o. [1]	Česká republika	15,00 %	0,00 %
Bioinova, s.r.o.[1]	Česká republika	15,50 %[2]	0,00 %
Coolinary s.r.o.[1]	Česká republika	25,00 %[2]	0,00 %

[1] Společnost byla nakoupena/založena v roce 2016

[2] Efektivní % vlastněné Koncernem

Účetní hodnota podílů v bytovém družstvu není počítána jako násobek procenta vlastnického podílu a zůstatku čistých aktiv bytového družstva, ale jako hodnota investice, která byla Koncernem vložená při jeho založení.

Podrobnější informace k výše uvedeným přidruženým společnostem nejsou uvedeny individuálně, ale agregovaně, jelikož žádná z těchto společností není managementem Koncernu považována za významnou společnost v rámci Koncernu.

Ostatní přidružené podniky

Informace za souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Zásoby	1 000	614
Krátkodobá aktiva	117	191
Aktiva celkem	**1 117**	**805**
Dlouhodobé finanční závazky	841	576
Krátkodobé finanční závazky	84	91
Závazky celkem	**925**	**667**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**192**	**138**

Informace za souhrnné výkazy úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Výnosy	2	40
Náklady	-1	-40
Hrubý zisk	1	0
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	**-7**	**1**
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	**-7**	**1**
Úplný výsledek hospodaření celkem	**-7**	**1**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**138**	**91**
Výsledek hospodaření za období	-7	1
Akvizice v průběhu roku	61	46
Zůstatek aktiv netto	**192**	**138**
Podíl ve společném podniku	2	2
Zůstatková hodnota	**2**	**2**

5.1.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
K 1. lednu	**595**	**1 041**
Podíl na zisku (+) / ztrátě (-)	94	-65
Výplata dividend	-57	-97
Nabytí úplné kontroly ve společném podniku FINEP Harfa k.s.	0	-82
Likvidace společnosti Office Center Stodůlky Beta, a.s. v likvidaci	0	-1
Překlasifikace společného podniku na aktivum držené za účelem prodeje (Poznámka 8)	-39	-213
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	12
K 31. prosinci	**593**	**595**

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Povaha investice do společných podniků v letech 2016 a 2015

Název podniku	Místo podnikání / Země registrace	Vlastnický podíl 2016	Vlastnický podíl 2015
Office Center Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Invenit a.s.	Česká republika	55,90 %	55,90 %
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	60,00 %	60,00 %
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
ATS plus a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
B+3 Real a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Valvae Real a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
FINEP Innovation a.s. [1]	Česká republika	50,00 %	0,00 %
Prosek 2, s.r.o. [1]	Česká republika	50,00 %	0,00 %
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
FINEP Premiére s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Jégeho Residental s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o.	Mongolsko	50,00 %	50,00 %

[1] Společnost byla nakoupená/založena v roce 2016

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

Neexistují žádné podmíněné závazky týkající se podílu Koncernu ve společných podnicích.

Souhrnné finanční informace o společných podnicích

Stodůlky Jih a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2016 byla dokončena výstavba etapy Britská čtvrť VI - Dům D a Dům E a bytové jednotky této etapy byly předány klientům. Společnost také prováděla v roce 2016 stavební práce na další etapě projektu Bristká VII - dům G a dům H. Společnost v roce 2016 dále prováděla akviziční činnost v zájmové oblasti a realizovala nákup pozemků určených k výstavbě další etapy projetu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	**125**	**0**
Investice do nemovitostí	102	0
Ostatní finanční aktiva	23	0
Krátkodobá aktiva	**478**	**534**
Zásoby	239	416
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	89	90
Ostatní finanční aktiva	150	31
Ostatní aktiva	0	-3
Aktiva celkem	**603**	**534**
Dlouhodobé závazky	**14**	**156**
Dlouhodobé finanční závazky	0	75
Ostatní závazky	14	81
Krátkodobé závazky	**307**	**184**
Krátkodobé finanční závazky	47	63
Ostatní závazky	260	121
Závazky celkem	**321**	**340**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**282**	**194**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Výnosy	479	22
Náklady na prodej	-305	-6
Hrubý zisk	174	16
Zisk před zdaněním	**149**	**15**
Daň z příjmu	-40	-3
Daň z příjmu – odložená	-10	0
Čistý zisk	**99**	**12**
Úplný výsledek hospodaření celkem	**99**	**12**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**194**	**51**
Výsledek hospodaření za období	99	12
Převod pozemků z N.J.B. REAL a.s.	0	131
Vyplacené dividendy	-12	0
Zůstatek aktiv netto	**282**	**194**
Podíl ve společném podniku (50 %)	141	97
Zůstatková hodnota	**141**	**97**

N.J.B.REAL a.s.

N.J.B. Real a.s. je společnost založená k realizaci developerského projektu rezidenčního bydlení v oblasti Praha 13 Stodůlky – Západní město, v rámci kterého společnost řídí rozvoj celého zamýšleného území.

Společnost se nadále bude zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci území celého projektu Západní město a to jak obytné, tak i administrativní části. Jednotlivé etapy projektu budou nadále realizovat sesterské společnosti.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	**47**	**139**
Investice do nemovitostí	40	87
Dlouhodobý hmotný majetek	7	8
Finanční aktiva	0	44
Krátkodobá aktiva	**35**	**68**
Zásoby	4	18
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13	41
Zaplacené zálohy	11	1
Ostatní finanční aktiva	7	8
Aktiva celkem	**82**	**207**
Dlouhodobé závazky	**7**	**12**
Ostatní závazky	7	12
Krátkodobé závazky	**4**	**24**
Krátkodobé finanční závazky	4	11
Ostatní závazky	0	13
Závazky celkem	**11**	**36**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**71**	**171**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Výnosy	46	467
Náklady na prodej	-18	-365
Hrubý zisk	28	102
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	**-18**	**68**
Daň z příjmu	-4	- 24
Daň z příjmu - odložená	2	3
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	**-20**	**46**
Úplný výsledek hospodaření celkem	**-20**	**46**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**171**	**432**
Výsledek hospodaření za období	-20	46
Vyplacené dividendy	-80	- 89
Převod pozemků na Office Center Stodůlky SIGMA a.s., Stodůlky Jih a.s., VAlvae Real a.s.	0	- 218
Zůstatek aktiv netto	**71**	**171**
Podíl ve společném podniku (50 %)	36	86
Zůstatková hodnota	**36**	**86**

Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje etapy rodinných domů projektu Západní Město. V roce 2016 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji první etapy rodinných domů a zahájila výstavbu a prodej dalších etap projektu rodinných domů v celkovém plánovaném rozsahu až 70 objektů.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	**3**	**3**
Ostatní aktiva	3	3
Krátkodobá aktiva	**280**	**305**
Zásoby	244	294
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31	6
Ostatní finanční aktiva	5	5
Aktiva celkem	**283**	**308**
Dlouhodobé závazky	**150**	**105**
Dlouhodobé finanční závazky	150	66
Ostatní závazky	0	39
Krátkodobé závazky	**58**	**138**
Krátkodobé finanční závazky	4	84
Ostatní závazky	54	54
Závazky celkem	**208**	**243**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**75**	**65**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Výnosy	147	0
Náklady na prodej	-119	0
Hrubý zisk	28	0
Zisk před zdaněním	**17**	**0**
Daň z příjmu	-7	0
Čistý zisk	**10**	**0**
Úplný výsledek hospodaření celkem	**10**	**0**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**65**	**17**
Výsledek hospodaření za období	10	0
Převod pozemků z N.J.B. REAL a.s.	0	48
Zůstatek aktiv netto	**75**	**65**
Podíl ve společném podniku (50 %)	38	33
Zůstatková hodnota	**38**	**33**

VAlvae Real a.s.

Společnost v roce 2016 pokračovala v přípravných pracích na další etapě projektu Západní město s názvem Isaac Newton House. V roce 2016 byl zahájen předprodej této etapy projektu a po udělení pravomocného stavebního povolení byly v roce 2017 zahájeny stavební práce. Termín dokončení výstavby etapy se předpokládá v roce 2018.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	**62**	**68**
Investice do nemovitostí	0	44
Ostatní finanční aktiva	62	24
Krátkodobá aktiva	**106**	**61**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	74	0
Poskytnuté zálohy	7	6
Ostatní finanční aktiva	22	55
Ostatní aktiva	3	0
Aktiva celkem	**168**	**129**
Dlouhodobé závazky	**123**	**45**
Dlouhodobé finanční závazky	120	45
Ostatní závazky	3	0
Krátkodobé závazky	**3**	**42**
Krátkodobé finanční závazky	1	41
Ostatní závazky	2	1
Závazky celkem	**126**	**87**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**42**	**42**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Ztráta před zdaněním	**0**	**-1**
Daň z příjmu	0	0
Čistá ztráta	**0**	**- 1**
Úplný výsledek hospodaření celkem	**0**	**- 1**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**42**	**3**
Výsledek hospodaření za období	0	- 1
Převod pozemků z N.J.B. REAL a.s.	0	40
Zůstatek aktiv netto	**42**	**42**
Podíl ve společném podniku (50 %)	21	21
Zůstatková hodnota	**21**	**21**

FINEP Premiére s.r.o.

Finep Premiére s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku, v Bratislavě. Společnost se rozhodla v roce 2016 pokračovat ve výstavbě polyfunkčního objektu PREMIÉR, který jako rozestavěnou stavbu koupila v roce 2007.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Krátkodobá aktiva	**388**	**361**
Zásoby	359	333
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23	27
Ostatní finanční aktiva	5	0
Ostatní aktiva	1	1
Aktiva celkem	**388**	**361**
Dlouhodobé závazky	**0**	**30**
Dlouhodobé finanční závazky	0	30
Krátkodobé závazky	**73**	**13**
Krátkodobé finanční závazky	73	13
Závazky celkem	**73**	**43**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**315**	**317**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Výnosy	4	2
Náklady na prodej	-4	0
Hrubý zisk	0	2
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	-2	5
Daň z příjmu	0	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	-2	5
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	- 9
Úplný výsledek hospodaření celkem	**-2**	**- 4**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**317**	**321**
Výsledek hospodaření za období	-2	5
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	- 9
Zůstatek aktiv netto	**315**	**317**
Podíl ve společném podniku (50 %)	158	159
Zůstatková hodnota	**158**	**159**

Jégeho residential s.r.o.

Společnost navázala na dokončené etapy projektu Jégeho alej I., II. a III., které představovaly výstavbu více než 900 bytů. V roce 2015 společnost uzavřela Smlouvu o dílo s generálním zhotovitelem stavby, společností SKANSKA SK a.s. na výstavbu etapy Jégeho alej IV. V roce 2016 byla dokončena výstavba a probíhal doprodej jednotek etapy.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	**190**	**1**
Dlouhodobá finanční aktiva	190	1
Krátkodobá aktiva	**97**	**254**
Zásoby	18	238
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	75	5
Ostatní aktiva	4	11
Aktiva celkem	**287**	**255**
Dlouhodobé závazky	**0**	**42**
Dlouhodobé finanční závazky	0	42
Krátkodobé závazky	**97**	**189**
Krátkodobé finanční závazky	49	18
Přijaté zálohy	1	166
Ostatní závazky	47	5
Závazky celkem	**97**	**231**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**190**	**24**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Výnosy	532	0
Náklady na prodej	-282	0
Hrubý zisk	250	0
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	239	-1
Daň z příjmu	-52	-5
Čistý zisk	**187**	**6**
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	-26
Úplný výsledek hospodaření celkem	**187**	**20**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**24**	**33**
Výsledek hospodaření za období	187	-6
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	26
Vyplacené dividendy	-21	-29
Zůstatek aktiv netto	**190**	**24**
Podíl ve společném podniku (50 %)	95	12
Zůstatková hodnota	**95**	**12**

B+3 Real a.s.

B+3 Real a.s. je pozemková banka pro projekt Praha - Vidoule, kde v současnosti neprobíhá žádná stavební činnost. Společnost se pokusila změnit územní plán, aby mohla realizovat daný projekt.

Společnosti se nepodařilo územní plán změnit. Zálohy, které společnost B+3 Real a.s. zaplatila na nákup pozemků, jsou nevratné. V budoucnosti se předpokládá převod uhrazených záloh na jiný subjekt. Z tohoto důvodu zaplacené zálohy nebyly odepsány.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	**83**	**280**
Investice do nemovitostí	0	280
Zaplacené zálohy	83	0
Aktiva celkem	**83**	**280**
Dlouhodobé závazky	73	9
Dlouhodobé finanční závazky	72	9
Ostatní závazky	1	0
Krátkodobé závazky	7	62
Krátkodobé finanční závazky	0	54
Ostatní závazky	7	8
Závazky celkem	**80**	**71**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**3**	**209**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Ztráta před zdaněním	**-206**	**0**
Daň z příjmu - odložená	0	- 81
Čistá ztráta	**-206**	- 81
Úplný výsledek hospodaření celkem	**-206**	**- 81**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**209**	**290**
Výsledek hospodaření za období	-206	- 81
Zůstatek aktiv netto	**3**	**209**
Podíl ve společném podniku (50 %)	2	105
Zůstatková hodnota	**2**	**105**

ATS plus a.s.

Společnost ATS plus a.s. plánovala výstavbu rezidenčního projektu v Bratislavě – Dúbravce. V současné době společnost ATS plus a.s. jedná o dokoupení sousedních pozemků s tím, že se předpokládá zahájení předprodeje první z residenčních etap v roce 2017.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	**43**	**42**
Investice do nemovitostí	34	33
Finanční aktiva	9	9
Krátkodobá aktiva	**2**	**1**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2	0
Ostatní finanční aktiva	0	1
Aktiva celkem	**45**	**43**
Dlouhodobé závazky	**5**	**1**
Dlouhodobé finanční závazky	5	1
Krátkodobé závazky	**0**	**2**
Krátkodobé finanční závazky	0	2
Závazky celkem	**5**	**3**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**40**	**40**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Zisk před zdaněním	0	1
Daň z příjmu - odložená	0	- 7
Čistá ztráta	**0**	**- 6**
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	- 1
Úplný výsledek hospodaření celkem	**0**	**- 7**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**40**	**47**
Výsledek hospodaření za období	0	- 6
Jiný úplný výsledek	0	- 1
Zůstatek aktiv netto	**40**	**40**
Podíl ve společném podniku (50 %)	20	20
Zůstatková hodnota	**20**	**20**

Tenuis a.s.

Společnost v roce 2015 pořídila kapitálové akvizice, prostřednictvím kterých se stala spoluvlastníkem projektu Malý Háj realizovaného společností Euro Park Praha a.s. a jejími sesterskými společnostmi Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Praha Beta a.s. V roce 2016 Společnost pokračovala v držení kapitálových podílů nabytých v roce 2015.

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis. Konsolidované informace k 31. prosinci 2016 zahrnují společnosti, ve kterých Tenuis vlastnil 100% majetkové podíly: FHSI S.á.r.l., Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Praha Beta a.s. V roce 2016 došlo k likvidaci dceřiné společnosti MST Investment N.V.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosinec 2016	31. prosinec 2015
Dlouhodobá aktiva	**84**	**4**
Investice do nemovitostí	62	0
Finanční aktiva	22	2
Ostatní aktiva	0	2
Krátkodobá aktiva	**830**	**615**
Zásoby	563	509
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	235	62
Ostatní finanční aktiva	4	1
Ostatní aktiva	28	43
Aktiva celkem	**914**	**619**
Dlouhodobé závazky	**458**	**310**
Krátkodobé finanční závazky	446	297
Ostatní závazky	0	13
Odložený daňový závazek	12	0
Krátkodobé závazky	**402**	**341**
Krátkodobé finanční závazky	369	278
Ostatní závazky	33	63
Závazky celkem	**860**	**651**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**54**	**-32**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	**104**	**-27**
Daň z příjmu	-18	-10
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	**86**	**-37**
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	**86**	**-37**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**- 32**	**2**
Výsledek hospodaření za období	86	-37
Akvizice aktiv	0	3
Zůstatek aktiv netto	**54**	**-32**
Podíl ve společném podniku (50 %)	27	-16
Zůstatková hodnota	**27**	**-16**

Ostatní společné podniky

Informace za souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobá aktiva	302	402
Krátkodobá aktiva	290	213
Aktiva celkem	**592**	**615**
Dlouhodobé finanční závazky	340	239
Krátkodobé finanční závazky	143	220
Závazky celkem	**483**	**459**
Aktiva netto / vlastní kapitál	**109**	**156**

Informace za souhrnné výkazy úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2016	2015
Výnosy	139	30
Náklady	-110	-17
Hrubý zisk	29	13
Zisk před zdaněním	**-4**	**1**
Daň z příjmu - splatná	-1	-26
Daň z příjmu - odložená	-7	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	**-12**	**-25**
Úplný výsledek hospodaření celkem	**-12**	**-25**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2016	2015
Aktiva netto k 1. lednu	**156**	**219**
Výsledek hospodaření za období	-12	-25
Vyplacené dividendy	0	-38
Akvizice/prodeje v průběhu roku	-35	0
Zůstatek aktiv netto	**109**	**156**
Podíl ve společném podniku	55	78
Zůstatková hodnota	**55**	**78**

V průběhu roku 2016 nabyl Koncern čistá aktiva ve společných podnicích FINEP Innovation a.s. a Prosek 2, s.r.o. Koncern v průběhu roku 2015 nenabyl žádná čistá aktiva ve společných podnicích.

5.2 *Dceřiné společnosti*

Koncern má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2016 a 2015.

			31. prosince 2016			31. prosince 2015		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	Mateřskou společností	Koncernem	Nekontrolními podíly	Mateřskou společností	Koncernem	Nekontrolními podíly
FINEP CZ a.s	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
Pensum a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
PROBYDLENÍ a.s.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
Home Institute s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o. [1]	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	0	0	0
PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Česká republika	Hypoteční a realitní makléř	100	100	0	100	100	0
MAXIMA REALITY s.r.o	Česká republika	Makléřská společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP spol. s r.o	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0
Welham a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FRC a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Modřany a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
ERDEX a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Zlíchov a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
INGRAS a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
NATURE CITY a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Cocktail Media s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Int a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	80	80	20	76	76	24
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
DDX Czech a.s. [1]	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	0	0	0
FLams a.s. [1]	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	0	0	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0

			31. prosince 2016 Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			31. prosince 2015 Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Koncernem**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Koncernem**	**Nekontrolními podíly**
FINEP BARRANDOV Bytová a.s. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hostivař OMEGA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Vysočany a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	3	100	0	1	100	0
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	0	100	0
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	0	100	0
Estufas SE	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	0	100	0
WAsia a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
EYSCHA a.s. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
SHELIA s.r.o. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
U Pilotů a.s. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	0	0	0
VERANO REAL k.s. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	0	0	0
CALEPO MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
FINEP SK a.s.	Slovensko	Servisní společnost	96	100	0	96	100	0
FINBA a.s.	Slovensko	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Prague Development SICAV p.l.c.	Malta	Investiční společnost	60	100	0	60	100	0
FINEP Prosek Limited partnership	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0

[1] Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2016

6. *Investice do nemovitostí*

Investice do nemovitostí Koncernu jsou oceněny reálnou hodnotou. Koncern má 2 druhy investic do nemovitostí: dokončené komerční projekty a nedokončené projekty v České republice.

Investice do nemovitostí nebyly k 31. prosinci 2016 ani 2015 oceněny nezávislým znalcem. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4.

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dokončené investice do nemovitostí	30	30
Investice do nemovitostí - pozemky	1 229	673
Celkem	**1 259**	**703**

(mil. Kč)	Pozn.	2016 Celkem	2015 Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu		**703**	**626**
Přírůstky:			
Aktivované stavební náklady		8	5
Nákup pozemku		526	41
Nákup dceřiné společnosti		0	209
Převod do zásob – v reálné hodnotě	11	0	-48
Převod do majetku – v reálné hodnotě		0	-2
Převod ze zásob	11	34	88
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		-12	22
Odpis investice – FINEP Vysočany a.s.		0	-238
Reálná hodnota k 31. prosinci		**1 259**	**703**

V roce 2015 Koncern odepsal plánovanou investici v dceřiné společnosti FINEP Vysočany a.s. kvůli negativnímu rozhodnutí příslušného orgánu státní správy, ze kterého vyplývá, že získat pravomocné územní rozhodnutí, které by bylo v souladu s plánovaným záměrem, není možné. Hodnota investice ke dni odpisu činila 238 mil. Kč.

Koncern použil investice do nemovitostí ve výši 418 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry v roce 2016 (2015: 0 mil. Kč).

Informace o ocenění reálnou hodnotou za použití významných běžně nedostupných tržních dat:

31. prosince 2016

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost /Cena pozemků	Citlivost (mil Kč.)				
Česká republika - Dokončené projekty	30	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 7%			Změna diskontní sazby		
						-0,5%	0%	0,5%
			Obsazenost 100%	Změna obsazenosti	-5%	0,7	-1,5	-3,5
					0%	2,3	0	-2
					5%	4	1,5	-0,6
Česká republika – pozemky	1 229	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku			Změna tržní ceny pozemku		
						-10%	0%	10%
						-119	0	119

31. prosince 2015

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost /Cena pozemků					
Česká republika - Dokončené projekty	30	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 7%			Změna diskontní sazby		
						-0,5%	0%	0,5%
			Obsazenost 100%	Změna obsazenosti	-5%	0,7	-1,5	-3,5
					0%	2,3	0	-2
					5%	4	1,5	-0.6
Česká republika – nedokončené projekty	673	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku			Změna tržní ceny pozemku		
						-10%	0%	10%
						-43	0	43

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3 b) Odhad reálné hodnoty). Během roku 2016 a 2015 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

(mil. Kč)	1. ledna 2016	Přírůstky	Přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2016
Pořizovací cena					
Stavby	6	11	68	4	81
Hmotné movité věci a jejich soubory	31	9	0	6	34
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	48	22	-68	0	2
Celkem	**85**	**42**	**0**	**10**	**117**
Oprávky					
Hmotné movité věci a jejich soubory	-23	-10	0	10	-23
Celkem	**-23**	**-10**	**0**	**10**	**-23**
Zůstatková hodnota	**62**				**94**

(mil. Kč)	1. ledna 2015	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2015
Pořizovací cena				
Stavby	1	5	0	6
Hmotné movité věci a jejich soubory	31	0	0	31
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	48	0	48
Celkem	**32**	**53**	**0**	**85**
Oprávky				
Hmotné movité věci a jejich soubory	-19	-4	0	-23
Celkem	**-19**	**-4**	**0**	**-23**
Zůstatková hodnota	**13**			**62**

V roce 2016 byly do hodnoty majetku aktivovány úroky v celkové výši 1 mil. Kč (2015: 0 mil. Kč), které se staly součástí následujících položek dlouhodobého hmotného majetku: Stavby v roce 2016 a Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v roce 2015.

Společnost rovněž používá majetek získaný finančním leasingem, který je však účtován jako dlouhodobý hmotný majetek až po skončení doby leasingu a po převodu vlastnického práva. Nesplacené budoucí leasingové závazky plynoucí ze současných smluv o finančním leasingu k 31. prosinci 2016 činily 2 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 4 mil. Kč).

8. Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje

Dne 30. listopadu 2016 Koncern oznámil úmysl prodat držený podíl ve společném podniku Office Center Stodůlky a.s. Tento podíl ve společném podniku byl k 30. listopadu 2016 překlasifikován na dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje. Koncern po skončení účetního období podepsal smlouvu o smlouvě budoucí na prodej této společnosti, viz poznámka 26.

Dne 30. listopadu 2015 Koncern oznámil úmysl prodat držené podíly ve společných podnicích Office Center Stodůlky ÉTA a.s. a Office Center Stodůlky LAMBDA a.s. Tyto podíly ve společných podnicích byly k 30. listopadu 2015 překlasifikovány na dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje.

Uvedené společné podniky byly prodány mimo Koncern dne 14. ledna 2016.

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Podíly ve společných podnicích držené za účelem prodeje	39	213

9. Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Poskytnuté půjčky nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 23)	511	278
Poskytnuté půjčky nad 1 rok – třetí strany	43	25
Poskytnuté půjčky mezi 1 a 5 lety celkem	**554**	**303**
Poskytnuté půjčky do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 23)	153	308
Poskytnuté půjčky do 1 roku - třetí strany	34	12
Poskytnuté půjčky do 1 roku celkem	**187**	**320**
Poskytnuté půjčky celkem	**741**	**623**

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté společným a přidruženým podnikům, které jsou konsolidované ekvivalenční metodou a nejsou při konsolidaci vyloučeny. Půjčky poskytnuté nespřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté třetím stranám. Půjčky jsou poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společně ovládanými jednotkami. Jelikož jsou půjčky poskytnuty několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 15 % z celkových půjček, koncentrace úvěrového rizika je minimalizována.

V průběhu roku 2016 ani 2015 nebyly žádné úvěry po splatnosti ani nedošlo k jejich znehodnocení.

Reálna hodnota celkových poskytnutých půjček byla k 31. prosinci 2016 ve výši 712 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 611 mil. Kč).

Průměrná úroková sazba z poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2016 byla 1,76 % p.a. (2015: 1,81 % p.a.).

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	69	27
Snížení: opravné položky na snížení hodnoty obchodních pohledávek	-5	-5
Obchodní pohledávky netto		
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	84	56
Snížení: opravné položky na snížení hodnoty ostatních pohledávek	-1	0
Mezisoučet	**147**	**78**
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	1	0
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	56	73
Mezisoučet	**57**	**73**
Obchodní a jiné pohledávky	**204**	**151**

Díky vysokému počtu zákazníků nedochází ke koncentraci úvěrového rizika, vztahujícímu se k obchodním pohledávkám. Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2016 tvořily 11 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 9 mil Kč.). K těmto obchodním pohledávkám byla k 31. prosinci 2016 vytvořena opravná položka ve výši 5 mil. Kč. (k 31. prosinci 2015: 5 mil. Kč).

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
CZK	122	73
EUR	25	5
Celkem	**147**	**78**

11. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	332	405
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	301	542
Celkem	**633**	**947**

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2016	2015
K 1. lednu	**405**	**302**
Aktivované stavební náklady	381	217
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 21)	16	28
Přírůstky vzniklé akvizicí nových dceřiných společností	0	54
Převod z investic do nemovitostí	0	48
Převod do hotových výrobků	-463	-244
Prodeje: Nedokončená výroba	-7	0
K 31. prosinci	**332**	**405**

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2016	2015
K 1. lednu	**542**	**454**
Pořízené pozemky	7	21
Převod z nedokončené výroby	463	244
Přírůstky vzniklé akvizicí nových dceřiných společností	19	208
Převod do majetku	0	-2
Převod do investic do nemovitostí	-34	-88
Prodej: Prodané pozemky a byty	-696	-295
K 31. prosinci	**301**	**542**

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na projekty ve výstavbě. Koncern použil zásoby majetku pro výstavbu ve výši 513 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry v roce 2016 (2015: 471 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Koncernem. K 31. prosinci 2016 ani 2015 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2016 Koncern dokončil rezidenční projekt (fázi) Nová Harfa VI, Prosek Park 10 - dům G, Nad Přehradou – dům C. Tyto projekty byly v roce 2016 k prodeji spolu s dalšími projekty (fázemi) dokončenými v minulosti (Britská IV, Prosek Park V – dům H, Malý Háj III – dům E, Nad Přehradou II – dům E).

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Bankovní účty	1 507	1 072
Drobná hotovost	6	5
Krátkodobé bankovní vklady	1	76
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**1 514**	**1 153**

V roce 2016 průměrná úroková sazba z krátkodobých bankovních vkladů činila 0,10 % (2015: 0,10 %).

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Koncernu

Základní kapitál Koncernu k 31. prosinci 2016, 31. prosinci 2015 a 1. lednu 2015 připadá následujícím vlastníkům:

	Přímý podíl na vlastnictví	Celkový přímý a nepřímý podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks.)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Tomáš Zaněk	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Pavel Rejchrt	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Vladimír Schwarz	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Tomáš Pardubický	3%	3%	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1%	1%	1 613	41
Finep Holding Invest SE	30,4%	n/a	48 987	1 235
Mezisoučet			**161 235**	**4 065**

Koncern vznikl reorganizací (přeměnou) dříve existujícího společně řízeného podniku v roce 2007. Společnost vydala 161 235 tis. akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč, která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Koncernu (jak je uvedeno v předchozím odstavci) a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v momentě reorganizace, je vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu „Oceňovací rozdíl vzniklý při vzniku Koncernu".

Základní kapitál ve výši 4 065 mil. Kč představuje po přepočtu historickým kurzem ekvivalent základního kapitálu ve výši 143 mil. EUR.

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představují peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 250 mil. Kč (2015: 250 mil. Kč) na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností v Koncernu.

14. Úvěry a půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	260	25
Dluhopisy	196	0
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	518	22
Ostatní půjčky	34	228
Dlouhodobé úvěry a půjčky celkem	**1 007**	**275**
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	1	41
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	129	536
Ostatní půjčky	297	70
Krátkodobé úvěry a půjčky celkem	**427**	**647**
Půjčky celkem	**1 434**	**922**

V roce 2016 a 2015 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům, nemovitostem ve výstavbě, bankovním účtům, postoupeným pohledávkám a pohledávkám z DPH. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 1 037 mil. Kč k 31. prosinci 2016 (k 31. prosinci 2015: 1 203 mil. Kč).

Reálná hodnota celkových bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2016 ve výši 257 mil. Kč (k 31. prosinci 2015: 67 mil. Kč).

Reálná hodnota celkových přijatých půjček byla k 31. prosinci 2016 ve výši 891 mil. Kč (k 31. prosinci 2015 837 mil. Kč).

Nominální úroková sazba většiny půjček od akcionářů a ostatních spřízněných stran je 12 měsíční PRIBOR plus dohodnutá marže 0,5 %. Tyto půjčky představují především dlouhodobé zdroje financování obdržené za účelem podpory realizace developerských projektů Koncernem.

V roce 2016 byla průměrná úroková sazba nebankovních úvěrů a půjček 2,8 % (2015: 2,74 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů a půjček dosáhl 3,3 % ročně (2015: 3,28 %).

Půjčky Koncernu jsou vyjádřeny v následujících měnách:

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
CZK	1 298	800
EUR	136	122
Celkem	**1 434**	**922**

Koncern má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	96	476
S platností déle než jeden rok	779	66
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	330	171
S platností déle než jeden rok	229	209
Celkem	**1 434**	**922**

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	CZ0003515496	3,75 p.a.	19. července 2020	zaknihovaná	3 000 000	67

V roce 2016 FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. vydal dluhopisy ve jmenovité hodnotě 201 mil. Kč. Tyto dluhopisy jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků společnosti k 31. prosinci 2016 činila 150 mil. Kč. V roku 2015 nebyly tyto pozemky subjektem tohoto zajištění.

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2016 ve výši 201 mil. Kč.

Náklady spojené s emisí dluhopisů se časově rozlišují a rozpouštějí do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů. Tyto náklady jsou součásti účetní hodnoty dluhopisů a jejich celková výše k 31. prosinci 2016 činí 5 mil. Kč.

15. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	5	0
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	1	1
Závazky z finančního leasingu	1	2
Dlouhodobé finanční závazky	**7**	**3**
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	149	191
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	174	209
Závazky z finančního leasingu	1	2
Závazky k zaměstnancům	13	8
Rezervy	1	1
Krátkodobé finanční závazky	**338**	**411**
Výnosy příštích období	24	6
Krátkodobé nefinanční závazky	**24**	**6**
Krátkodobé finanční a nefinanční závazky	**362**	**417**

16. Přijaté zálohy

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Přijaté zálohy za rezervované byty	417	526
Ostatní přijaté zálohy	2	1
Přijaté zálohy celkem	**419**	**527**

17. Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem stejné zdaňované účetní jednotce. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	-63	-16
Odložený daňový závazek	**-63**	**-16**
Odložený daňový závazek (netto)	**-63**	**-16**

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2016	2015
K 1. lednu	**16**	**17**
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18) - dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	47	-1
K 31. prosinci	**63**	**16**

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2016 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 10 mil. Kč (2015: 33 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

18. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2016	2015
Splatná daň ze zisku za období	56	35
Odložený daňový výnos (-) / náklad (+) (Poznámka 17)	47	-1
Náklad na daň z příjmů celkem	**103**	**34**

Daň z příjmů před zdaněním celého Koncernu se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím váženého aritmetického průměru příslušných daňových sazeb vztahujících se na zisky před zdaněním konsolidovaných společností, a to následujícím způsobem:

(mil. Kč)	2016	2015
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním celkem	**348**	**-50**
Domácí daňové sazby aplikované na zisky v České republice	19 %	19 %
Domácí daňové sazby aplikované na zisky na Slovensku	22 %	23 %
Domácí daňové sazby aplikované na zisky na Maltě (efektivní)	5 %	5 %
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby aplikované na zisky v jednotlivých zemích (19 %)	66	-10
Podíl na zisku/(ztrátě) společných a přidružených společností	18	12
Vliv daňově neuznatelných nákladů	235	131
Příjmy nepodléhající dani	-161	-79
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	-1	-9
Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	-65	-19
Daňové ztráty, za něž odložená daňová pohledávka nebyla rozpoznána	9	6
Úpravy daně z předchozích období	2	2
Daň z příjmů celkem	**103**	**34**

Nevyužité daňové ztráty vyprší do 5 let po konci zdaňovacího období, tj. 31. prosince 2016 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2011 a 31. prosince 2017 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2012.

19. Tržby

(mil. Kč)	2016	2015
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	999	492
Tržby z prodeje služeb	367	225
Příjmy z pronájmu	14	14
Ostatní výnosy	16	17
Celkem	**1 396**	**748**

20. Finanční výnosy

(mil. Kč)	2016	2015
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	4	11
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	8	1
Zisk z prodeje finančních aktiv	0	1
Kurzové zisky	3	8
Ostatní finanční výnosy	3	1
Finanční výnosy	**18**	**22**

21. Finanční náklady

(mil. Kč)	2016	2015
Úrokové náklady z úvěrů a půjček	59	21
Kurzové ztráty	5	4
Ostatní finanční náklady	4	3
Mezisoučet	**68**	**28**
Sníženo o: Úroky z úvěrů a půjček aktivovaných do zásob (Poznámka 11)	16	21
Finanční náklady celkem	**52**	**7**

22. Podmíněné a smluvní závazky

22.1 Zásoby – developerské projekty

Koncern uzavřel smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími bytových jednotek svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit. Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2016 činily 601 mil. Kč (2015: 705 mil. Kč).

22.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Koncern nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni. Koncern nemá žádný zůstatek v nevyfakturovaných závazcích z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2016 a 2015.

Koncern uzavřel se svými klienty smlouvy o budoucím pronájmu.

22.3 Soudní řízení

Vedení si není vědomo žádného hrozícího soudního sporu nebo potenciálních významných ztrát vyplývajících z náhrad škod. Z tohoto důvodu nebyla vytvořena rezerva na soudní spory.

22.4 Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů

Dále má Společnost smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Splatné do 1 roku	14	5
Splatné v období 1 – 5 let	53	16
Splatné v období delším než 5 let	79	85
Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů celkem	**146**	**106**

23. Transakce se spřízněnými stranami

Koncern je vlastněn mateřskou společností FH INVEST SE a šesti fyzickými osobami. (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

23.1 Výnosy

(mil. Kč)	2016	2015
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování - společné podniky	198	45
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	28	78
Úrokové výnosy - společné a přidružené podniky	4	11
Výnosy z prodeje zásob – společné podniky	0	0
Výnosy z prodeje zásob – přidružené podniky	31	65
Celkem	**261**	**199**

Výnosy z prodeje zásob představují výnosy dceřiných společností z prodeje projektů nebo pozemků přidruženým a společným podnikům. Nerealizovaný zisk z těchto transakcí byl částečně vyloučen v rámci vnitroskupinových eliminací při přípravě této konsolidované účetní závěrky.

Prodej služeb spřízněným stranám je obvykle sjednán na základě platných ceníků.

23.2 Náklady

(mil. Kč)	2016	2015
Náklady vynaložené na prodej bytů a pozemků - společné podniky	0	0
Náklady vynaložené na prodej bytů a pozemků - přidružené podniky	35	64
Úrokové náklady - společné a přidružené podniky	5	0
Celkem	**40**	**64**

Služby se od společných podniků nakupují za běžných obchodních podmínek.

23.3 Odměňování klíčových pracovníků

Klíčovými pracovníky Koncernu se rozumí členové představenstva a dozorčí rady Společnosti a finanční ředitel. Odměny uhrazené nebo splatné klíčovým řídícím pracovníkům jsou uvedeny níže:

(mil. Kč)	2016	2015
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky	14	14
Celkem	**14**	**14**

23.4 Krátkodobé pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
- Společné podniky	94	4
- Přidružené podniky	25	56
- Společníci	0	0
Pohledávky za spřízněnými stranami	**119**	**60**
- Společné podniky	-14	-1
- Přidružené podniky	0	0
- Společníci	-58	-109
Závazky vůči spřízněným stranám	**-72**	**-110**
Celkem	**47**	**-50**

Pohledávky a závazky nejsou zajištěné a nejsou úročeny. K 31. prosinci 2016 a 2015 nebyly tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

23.5 Přijaté a poskytnuté půjčky

Půjčky spřízněným stranám

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Půjčky společnosti Finep Holding Invest SE	0	460
Půjčky společným podnikům	660	0
Půjčky přidruženým podnikům	4	126
Půjčky spřízněným stranám celkem	**664**	**586**

Většina půjček poskytnutých spřízněným stranám je úročena sazbou vycházející z 12 měsíčního PRIBORU + marže 0,5 %. Tyto půjčky jsou splatné po dokončení jednotlivých projektů a nejsou zajištěny.

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Půjčky od společných podniků	169	43
Půjčky od přidružených podniků	0	0
Půjčky od společníků	478	515
Půjčky od spřízněných stran celkem	**647**	**558**

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádaný v budoucnosti v hotovosti. Úroková sazba ve většině těchto úvěrů je stanovena jako 12 měsíční PRIBOR + marže 0,5 %.

24. *Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)*

24.1 Pořízení aktiv

V roce 2016 Koncern pořídil 100% podíl na základním kapitálu společnosti FLams a.s., 100% podíl na základním kapitálu PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o, 100% podíl na základním kapitálu EYSCHA a.s., 100 % podíl na základním kapitálu U Pilotů a.s. a 100% podíl na základním kapitálu CALEPO MEDIA s.r.o.

Níže jsou uvedeny podrobnější informace k dceřiným společnostem, které byly pořízeny v roce 2016 a jsou z pohledu managementu Koncernu považované za významné. Podrobnější informace k ostatním pořízeným společnostem nejsou z důvodu jejich nevýznamnosti uvedeny.

V roce 2016 Koncern pořídil 100% podíl na základním kapitálu EYSCHA a.s., protihodnota ve výši 2,1 mil. Kč byla zaplacena v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2016 byly:

(mil. Kč)	EYSCHA a.s. 3. června 2016
Uhrazená protihodnota	2,1
Celkem	**2,1**
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Dlouhodobé půjčky	72,6
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2,5
Půjčky přijaté	-73,2
Identifikovatelná čistá aktiva	**1,9**

Rozdíl mezi kupní cenou a čistými aktivy společnosti k datu pořízení ve výši 0,2 mil. Kč představoval goodwill, který byl ke konci roku plně odepsán do zisku nebo ztráty.

V roce 2016 Koncern pořídil 100% podíl na základním kapitálu U Pilotů a.s., protihodnota ve výši 22,35 mil. Kč byla zaplacena v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2016 byly:

(mil. Kč)	U Pilotů a.s. 22. prosince 2016
Uhrazená protihodnota	22,3
Celkem	**22,3**
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	33,4
Obchodní a ostatní pohledávky	0,1
Obchodní a ostatní závazky	-11,2
Identifikovatelná čistá aktiva	**22,3**

25. *Transakce s nekontrolními podíly*

V roce 2016 a 2015 nedošlo k žádným významným transakcím s nekontrolními podíly.

26. *Události po skončení účetního období*

Koncern po skončení účetního období podepsal smlouvu o:

- smlouvě budoucí na prodej společnosti Office Center Stodůlky a.s., v které Koncern drží 50% podíl.
- prodeji 50% podílu ve společnosti U Pilotů a.s.
- prodeji 20% podílu ve společnosti FINEP Zlíchov a.s.
- nákupu zbylého 50% podílu ve společnosti FHSI Sálr
- nákupu dodatečného 7% podílu ve společnosti Bioinova s.r.o. prostřednictvím společného podniku FINEP Innovation a.s., tj. efektivní % vlastnění ve výši 3,5 %.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Koncernu za rok končící 31. prosince 2016.