

# **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

## **Výroční zpráva 2021**

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
za období

od 1. 10. 2020 do 30. 09. 2021 (dále jen rok 2021)

je zpracována v souladu s úst. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb.,  
o účetnictví

a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace,  
stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení.

Společnost vykazuje výsledky hospodaření a uvede účetnictví  
dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), jelikož je emitentem veřejně  
obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

V Praze dne 22. prosince 2021

O b s a h:

## **I. Informační část**

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o nabytí vlastních akcí nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)
9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)
10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

## **II. Finanční část**

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

## **III. Doplnující část**

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2021 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

## **I. Informační část**

### 1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

*Společnost vytvořila za období 1. 1. do 30. 9. 2020 zisk ve výši 686 tis. Kč, za období od 1. 10. 2020 do 30. 9. 2021 (dále jen rok 2021) byl vytvořen zisk ve výši 781 tis. Kč. Společnost v roce 2020 na základě rozhodnutí majitelů změnila své účetní období na hospodářský rok začínající k vždy k 1. 10. běžného roku a končící k 30. 9. roku následujícího. Z toho důvodu byl minulý hospodářský rok přestupný a účetní uzávěrka byla vyhotovena za 9 měsíců, a to od 1. 1. do 30. 9. 2020.*

### 2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

*Společnost v roce 2021 nakupovala pozemky na základě uzavřených smluv o smlouvách budoucích. Tyto pozemky jsou určeny k realizaci další výstavby bytových domů v následujících letech. V průběhu roku 2021 byla část pozemků prodána na sesterské společnosti v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE za účelem realizace nové etapy projektu bytových domů.*

*Společnost 26. března 2021 vydala emisi dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze ve výši 336 milionů Kč. Celá emise dluhopisů byla obratem úspěšně prodána. Za celou emisi dluhopisů se zaručila mateřská společnost FINEP HOLDING, SE.*

### 3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)

*Hospodářské postavení Společnosti odpovídá fázi projektu, kdy se Společnost bude nadále soustředit na nákup pozemků pro realizaci dalších etap projektu a správu vydaných dluhopisů.*

### 4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2021 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.*

### 5. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

*Společnost v průběhu roku 2021 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.*

### 6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2021 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.*

#### 7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

*Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.*

*Chod Společnosti a její řízení je zajištěno v rámci skupiny FINEP HODLING, SE, jak je uvedeno níže ve zprávě o vztazích.*

#### 8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)

*Společnost neměla v průběhu roku 2021 v zahraničí žádnou organizační složku.*

#### 9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)

*Společnost nezveřejňuje informace podle § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu 256/2004 Sb., jelikož splňuje výjimku dle § 119c, odst. (1), písm b) tohoto zákona. Společnost informace dle výše uvedeného zákona zveřejňuje dobrovolně na svých webových stránkách.*

#### 10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

*Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrových, likviditních a tržních rizik.*

## **II. Finanční část**

### 1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)

### 2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

## **III. Doplnující část**

### 1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)

*Společnost nezaznamenala v období ode dne účetní závěrky k dnešnímu dni žádné významné skutečnosti.*

### 2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)

*V roce 2022 a následujících se Společnost bude nadále soustředit na akviziční činnost v oblasti nákupu pozemků v zájmovém území. Realizace dalších etap projektů bude svěřena sesterským společnostem v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE.*

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2021  
(§ 82, zákona o obchodních korporacích)

- viz následující strany

Datum 22. prosince 2021



---

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND  
komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
při výkonu funkce zastoupen Ing. Michalem Kociánem

## Zpráva nezávislého auditora

společníkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 30. září 2021, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 30. září 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 30. září 2021,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 30. září 2021,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 30. září 2021,
- výkazu peněžních toků za rok končící 30. září 2021,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 10 100 tis. Kč.

Oceňování investic do nemovitostí

Při plánování auditu jsme stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

### Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku jako celek.

<b>Celková hladina významnosti pro Společnost</b>	10 100 tis. Kč  (7 900 tis. Kč v předchozím období )
<b>Jak byla stanovena</b>	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv.
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze na Barrandově, včetně organizace a přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční výkonnosti Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.



## Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### Hlavní záležitost auditu

### Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

#### Oceňování investic do nemovitostí

Oceňování investic do nemovitostí jsme identifikovali jako klíčovou záležitost auditu vzhledem k charakteru činnosti Společnosti, významnosti této položky v účetní závěrce jako celku a k významné míře úsudku spojeného s určování jejich reálné hodnoty. Investice do nemovitostí Společnosti se nacházejí na Barrandově v Praze, České republice. K 30. září 2021 Investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou ve výši 965 191 tis. Kč představovaly 95 % celkových aktiv Společnosti.

Investice do nemovitostí Společnost vykazuje v reálné hodnotě, kterou stanovují kvalifikovaní odhadci a která závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany vedení. Reálná hodnota je vypočtena porovnávací metodou, která vyžaduje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávány k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Pro vybrané pozemky Společnost zohledňuje také reálnou hodnotu stanovená zbytkovou metodou, která představuje rozdíl mezi příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek a náklady na jejich vytvoření včetně přiměřeného zisku.

Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámkách 4 a 9 přílohy k účetní závěrce

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

- posouzení kompetentnosti a dovedností odhadců;
- pochopení celého procesu stanovení reálné hodnoty a postupů využívaných vedením a kvalifikovanými odhadci, abychom mohli posoudit, zda jsou v souladu s běžně užívanými a akceptovatelnými metodami na trhu a zda použité předpoklady odpovídají tržním hodnotám;
- obdržení oceňovacích posudků a diskuse s členy vedení Společnosti, abychom mohli posoudit použité významné předpoklady a spolehlivost vstupních dat použitých vedením a jejich kvalifikovanými odhadci. Vzorek jsme srovnali s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu s nemovitostmi;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce.

## Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.



## Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá komplementář Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

## Odpovědnost komplementáře a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky odpovídá výbor pro audit Společnosti.

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 auditorskými předpisy ve všech případech v 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 účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti 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 Společnosti 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 komplementář Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky komplementářem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat komplementáře 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informujeme jej o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných krocích eliminujících hrozby nebo o přijatých opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



---

### Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

---

#### Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

---

#### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok končící 30. září 2021 nás dne 21. prosince 2020 jmenovali společníci Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 9 let.

---

#### Poskytnuté neauditorské služby

Na základě našich nejlepších znalostí a přesvědčení prohlašujeme, že síť PwC neposkytla Společnosti neauditorské služby zakázané článkem 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

22. prosince 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová  
statutární auditorka, evidenční č. 1981

***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Účetní závěrka

za rok končící 30. září 2021

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

# Obsah

<b>1</b>	<b>Všeobecné informace</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Přehled významných účetních postupů</b>	<b>5</b>
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2	Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	6
2.3	Jiné výnosy	8
2.4	Úrokové výnosy a náklady	8
2.5	Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři	9
2.6	Investice do nemovitostí	9
2.7	Dlouhodobý hmotný majetek	10
2.8	Finanční aktiva	11
2.8.1	Klasifikace	11
2.8.2	Účtování a oceňování	12
2.8.3	Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	12
2.9	Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	13
2.10	Započtení finančních nástrojů	13
2.11	Zaplacené zálohy	13
2.12	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13
2.13	Vlastní kapitál	14
2.14	Ostatní kapitálové fondy	14
2.15	Obchodní závazky	14
2.16	Úvěry, půjčky a dluhopisy	15
2.17	Výpůjční náklady	15
2.18	Splatná a odložená daň z příjmu	15
2.19	Spřízněné strany	16
2.20	Události po skončení účetního období	16
<b>3</b>	<b>Řízení finančních rizik</b>	<b>16</b>
3.1	Faktory finančních rizik	16
3.1.1	Riziko likvidity	16
3.1.2	Úvěrové riziko	17
3.1.3	Tržní rizika	18
3.2	Řízení kapitálu	19
3.3	Odhad reálné hodnoty	19
3.4	Započtení finančních nástrojů	20
<b>4</b>	<b>Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů</b>	<b>20</b>
4.1	Oceňování investic do nemovitostí	20
4.2	Prezentace pohybů peněžních prostředků na vázaných bankovních účtech ve výkazu peněžních toků	21
<b>5</b>	<b>Vykazování segmentů</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Výnosy</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Finanční náklady</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Investice do nemovitostí</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Zaplacené zálohy</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Peněžní prostředky na vázaných účtech</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>25</b>
<b>16</b>	<b>Odsouhlasení závazků z finanční činnosti</b>	<b>26</b>
<b>17</b>	<b>Obchodní a jiné závazky</b>	<b>26</b>
<b>18</b>	<b>Odložená daň z příjmu</b>	<b>27</b>
<b>19</b>	<b>Podmíněné a smluvní závazky</b>	<b>27</b>
<b>20</b>	<b>Transakce se spřízněnými stranami</b>	<b>27</b>
<b>21</b>	<b>Události po skončení účetního období</b>	<b>28</b>



**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 30. září 2021**Rozvaha  
k 30. září 2021**

(tis. Kč)	Pozn.	30. září 2021	30. září 2020
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	9	965 191	651 247
Dlouhodobý hmotný majetek		725	756
Poskytnuté půjčky		50	50
Zaplacené zálohy	10	7 024	100
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	10 000	20 000
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>982 990</b>	<b>672 153</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby		378	378
Obchodní a jiné pohledávky	12	4 849	869
Zaplacené zálohy	10	751	10 739
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		173	623
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	0	2 500
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13	21 817	108 845
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>27 968</b>	<b>123 954</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 010 958</b>	<b>796 107</b>
	<b>Pozn.</b>	<b>30. září 2021</b>	<b>30. září 2020</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>			
<b>Kapitál a fondy připadající komanditistovi</b>			
Základní kapitál		2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy		1 110	1 110
Nerozdělený zisk – komanditista		6 229	5 448
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	14	<b>9 339</b>	<b>8 558</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Půjčky od spřízněných stran	20	128 452	150 752
Vydané dluhopisy	15	757 427	300 000
Přijaté zálohy		2	2
Obchodní a jiné závazky	17	0	4 719
Odložený daňový závazek	18	749	652
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>886 630</b>	<b>456 125</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	15	2 143	234 173
Závazky vůči komplementáři	20	98 727	87 123
Obchodní a jiné závazky	17	13 926	10 006
Závazky z daní		193	122
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>114 989</b>	<b>331 424</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 001 619</b>	<b>787 549</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 010 958</b>	<b>796 107</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 30. září 2021**Výkaz úplného výsledku  
za rok končící 30. září 2021**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Pozn.</b>	<b>Rok končící 30. září 2021</b>	<b>Období devíti měsíců končící 30. září 2020</b>
Výnosy	6	2	2
Ostatní provozní výnosy	6	54	4
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	97 698	107 541
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z vyřazení investic do nemovitostí	9	25 024	-425
Spotřeba materiálu a energie		-3	-6
Marketingové náklady		-14	-3
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		-899	-919
Ostatní provozní náklady		-575	-321
Odpisy		-32	-24
<b>Provozní zisk</b>		<b>121 255</b>	<b>105 849</b>
Finanční výnosy		125	0
Finanční náklady	7	-21 656	-17 846
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů a převodem výsledku hospodaření na komplementáře</b>		<b>99 724</b>	<b>88 003</b>
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	20	-98 727	-87 123
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmu</b>		<b>997</b>	<b>880</b>
Daň z příjmů – splatná	8	-119	-122
Daň z příjmů – odložená	18	-97	-72
<b>Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění</b>		<b>781</b>	<b>686</b>
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>		<b>781</b>	<b>686</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu  
za rok končící 30. září 2021**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Pozn.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Nerozdělený zisk</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Stav k 1. lednu 2020</b>	14	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>4 762</b>	<b>7 872</b>
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	686	686
<b>Úplný výsledek za období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>686</b>	<b>686</b>
<b>Stav k 30. září 2020</b>	14	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>5 448</b>	<b>8 558</b>
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	781	781
<b>Úplný výsledek za rok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>781</b>	<b>781</b>
<b>Stav k 30. září 2021</b>	14	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>6 229</b>	<b>9 339</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 30. září 2021**Výkaz peněžních toků**  
**30. září**

(tis. Kč)	Pozn	Za rok končící 30. září 2021	Období devíti měsíců končící 30. září 2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>			
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		997	880
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy hmotného majetku		32	24
Zisk (-) / Ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	9	-25 024	425
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	-97 698	-107 541
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	7	21 632	17 831
Ostatní nepeněžní operace		680	622
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		-466	29 563
Snížení (+) / zvýšení (-) peněžních prostředků na vázaných účtech	11	12 500	136 517
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		97 928	100 859
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>			
Zaplacená daň z příjmů		-122	-135
Zaplacené úroky		-23 962	-12 906
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři		-87 123	16 692
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>-100 626</b>	<b>182 831</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>			
Výdaje spojené s pořízením a zhodnocením investic do nemovitostí	9	-326 061	-68 078
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	9	134 642	108 873
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>-191 419</b>	<b>40 795</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>			
Splátky dluhopisů	15	-530 000	-328 000
Splátky půjček		-300 000	0
Emise dluhopisů		757 017	0
Načerpání půjček	20	278 000	150 000
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>	16	<b>205 017</b>	<b>-178 000</b>
<b>Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>			
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku</b>	13	<b>108 845</b>	<b>63 219</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci hospodářského roku</b>	13	<b>21 817</b>	<b>108 845</b>

Příloha na stranách 5 až 30 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## **1 Všeobecné informace**

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651, dne 19. června 2007 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je především realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Identifikační číslo Společnosti je 279 18 041.

Společnost emitovala dne 19. prosince 2016 dluhopisy obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a k 1. lednu 2017 přešla v souladu se zákonem na IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“). Společnost tyto dluhopisy během roku 2020 splatila. Jelikož Společnost 26. března 2021 emitovala nové veřejně obchodovatelné dluhopisy, Společnost pokračuje v souladu se zákonem v použití IFRS ve znění přijatém EU pro sestavení účetní závěrky pro aktuální účetní období.

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

V důsledku rozšíření nedošlo k významnému poklesu tržeb Společnosti. Zároveň také vlivem epidemie vedení Společnosti nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti. Důvodem je specifická situace na trhu s novými dokončovanými nemovitostmi v Praze, konkrétně přetrvávající převis poptávky po nových nemovitostech v Praze nad nabídkou a pokračující růst cen nových nemovitostí v Praze.

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

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady covid-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 30. září 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

## **2 Přehled významných účetních postupů**

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

### **2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky**

Účetní závěrka Společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahujícími se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí. Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu trvání účetní jednotky.

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

Společnost změnila v roce 2020 konec účetního období z 31. prosince na 30. září, proto je účetní závěrka za srovnatelné období sestavena za období devíti měsíců končících 30. září 2020. Změna účetního období byla provedena za účelem zefektivnění konsolidačního procesu skupiny FINEP Holding. Proto nejsou údaje ve výkazu úplného výsledku a výkazu peněžních toků za srovnávací období plně srovnatelné.

## **2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů**

### **(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné pro účetní období od 1. ledna 2020 nebo později**

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později. Pro účetní závěrku Společnosti jsou tyto standardy, interpretace a novely povinné od 1. října 2020:

**Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví** (vydané 29. března 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Revidovaný koncepční rámec obsahuje novou kapitolu o měření, pokyny k vykazování finanční výkonnosti, vylepšené definice a pokyny – zejména definice odpovědnosti a objasnění v důležitých oblastech, jako je role správcovství, opatrnost a nejistota měření ve finančním výkaznictví. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Definice podniku - Změny IFRS 3** (vydané 22. října 2018 a účinné pro akvizice od začátku ročního účetního období, které začíná 1. ledna 2020 nebo později). Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Definice významnosti – Změny IAS 1 a IAS 8** (vydané 31. října 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Změny objasňují definici významnosti a způsob, jakým by se měla uplatňovat, a to zahrnutím pokynů k definici, které se až dosud objevovaly jinde v IFRS. Kromě toho byla vylepšena vysvětlení doprovázející definici. Novely konečně zajistí, aby definice materiality byla konzistentní ve všech standardech IFRS. Informace jsou významné, pokud při jejich vynechání, zkreslení nebo zakrytí lze důvodně očekávat, že ovlivní rozhodnutí, která primární uživatelé účetní závěrky pro obecné účely dělají na základě těchto účetních výkazů, které poskytují finanční informace o konkrétní vykazující jednotce. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Reforma úrokových sazeb – změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7** (vydané 26. září 2019 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Změny byly vyvolány nahrazením benchmarkových úrokových sazeb, jako je LIBOR a dalších nabízených mezibankovních sazeb („IBOR“). Novela poskytuje dočasné osvobození od uplatňování specifických požadavků na zajišťovací účetnictví na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Dodatek IFRS 16 k úlevám na nájemném souvisejícím s covid-19** (vydané 28. května 2020 a účinné od 1. června 2020 pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Dodatek poskytuje nájemcům (ale ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky z posuzování, zda je sleva na nájemném související s covid-19 modifikace leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout účtovat o slevě stejným způsobem, jako kdyby se nejednalo o modifikaci leasingu. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na slevy na nájemném, k nimž dochází jako přímý důsledek pandemie covid-19, a pouze pokud jsou splněny následující podmínky: změna v nájemních splátkách souvisí s přehodnocenou protihodnotou nájmu, která je v podstatě stejná jako, nebo menší než, protihodnota nájmu bezprostředně před změnou; snížení nájemného má vliv pouze na platby splatné 30. června 2021 nebo dříve; a nedošlo k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Dodatek se aplikuje retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nejsou povinni upravovat srovnatelné údaje ani poskytovat zveřejnění podle odst. 28 písm. f) IAS 8. Tento dodatek nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.



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

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. října 2021 nebo později:

**Klasifikace závazků jako krátkodobých a dlouhodobých – dodatky k IAS 1 (vydaný 23. ledna 2020 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).** Tyto dodatky objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé, v závislosti na právech, která existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Už není potřeba, aby toto právo bylo bezpodmínečné. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazků. Právo na odklad existuje pouze tehdy, pokud účetní jednotka ke konci vykazovaného období splní veškeré příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Naopak, půjčka je klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu vykazování. Kromě toho dodatky obsahují vyjasnění klasifikačních požadavků na závazek, který by společnost mohla vyrovnat převedením na vlastní kapitál. „Vyrovnání“ je definováno jako zánik závazku penězi, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U převoditelných nástrojů, které mohou být přeměněny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale pouze u těch nástrojů, kde je možnost převodu klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná součást složeného finančního nástroje. Dodatky IAS 1 o klasifikaci závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých byly vydány v lednu 2020 s původním datem účinnosti 1. ledna 2022. V reakci na pandemii Covid-19 však bylo datum účinnosti odloženo o jeden rok, aby společnosti měly více času na provedení změn klasifikace. Tyto dodatky nemají významný dopad na tuto účetní závěrku.

**Výnosy před zamýšleným použitím, nevýhodné smlouvy - náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční rámec - dodatky IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 a roční vylepšení IFRS 2018–2020 - dodatky IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydané dne 14. května 2020 a účinné pro roční období počínající 1. ledna 2022 nebo později).**

Novela IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečíst od pořizovací ceny majetku veškeré výnosy získané z prodeje vyrobených položek během přípravy aktiva na zamýšlené použití. Výnosy z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich výrobu jsou nyní vykázány v zisku nebo ztrátě. Účetní jednotka použije IAS 2 k ocenění nákladů na tyto položky. Cena nezahrnuje odpisy testovaného aktiva, protože není připraveno k zamýšlenému použití. Dodatek IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka „posuzuje, zda aktivum řádně funguje“, když hodnotí technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum proto může být schopné provozu tak, jak to zamýšlelo vedení, a podléhá odpisům, než dosáhne úrovně provozního výkonu očekávané vedením.

Dodatek IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Dodatek vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění této smlouvy; a alokace dalších nákladů, které přímo souvisejí s plněním. Dodatek rovněž vyjasňuje, že předtím, než bude vytvořena samostatná rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka uzná jakoukoli ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv určených pro tuto smlouvu.

IFRS 3 byl upraven tak, aby odkazoval na Koncepční rámec pro účetní výkaznictví z roku 2018, aby bylo možné určit, co představuje aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před tímto dodatkem odkazoval IFRS 3 na Koncepční rámec pro účetní výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla v IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Výjimka specifikuje, že u některých typů závazků a podmíněných závazků by se účetní jednotka aplikující IFRS 3 měla místo Koncepčního rámce z roku 2018 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21. Bez této nové výjimky by účetní jednotka uznala některé závazky v podnikové kombinaci, které by nevykázala podle IAS 37. Proto by okamžitě po akvizici musela účetní jednotka takové závazky odúčtovat a vykázat zisk, který nepředstavuje ekonomický zisk. Bylo rovněž objasněno, že nabyvatel by neměl k datu akvizice uznat podmíněná aktiva, jak jsou definována v IAS 37. Dodatek IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10 % testu na odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky lze zaplatit třetím stranám nebo věřiteli. Podle tohoto dodatku nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10 %.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl změněn odstraněním ilustrace plateb pronajímatele týkající se zdokonalení předmětu nájmu. Důvodem dodatku je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s leasingovými pobídkami.

IFRS 1 umožňuje výjimku, kde dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může ocenit svá aktiva a závazky v účetní hodnotě, která by byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti, na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny úpravy pro konsolidační postupy a dopady podnikové kombinace při které mateřská společnost získala dceřinou společnost. IFRS 1 byl upraven tak, aby umožňoval účetním jednotkám, které využily této výjimky v IFRS 1, také měřit kumulativní rozdíly z přepočtu pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Dodatek IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní rozdíly z přepočtu, aby se snížily náklady na prvotní adopci. Tato změna se bude vztahovat také na přidružené podniky a společné podniky, které aplikovali stejnou výjimku podle IFRS 1.

Byl zrušen požadavek, aby účetní jednotky vyloučily peněžní toky ze zdanění při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41. Účelem této změny je uvést do souladu s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na základě po zdanění. Společnost v současné době posuzuje dopad dodatku k IFRS 9 na její účetní závěrku. Ostatní změny nemají významný dopad na tuto účetní závěrku.

***Dodatky k IFRS 17 a dodatek k IFRS 4 (vydaný 25. června 2020 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).*** Dodatky obsahují řadu objasnění, která mají usnadnit implementaci IFRS 17, zjednodušit některé požadavky standardu a přechod. Změny se týkají osmi oblastí IFRS 17 a jejich účelem není změnit základní principy standardu. Tyto dodatky nemají významný dopad na tuto účetní závěrku.

***Reforma úrokových sazeb (IBOR) – fáze 2 dodatků IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydané 27. srpna 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později).*** Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z provádění reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty alternativní. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

***Novela k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydána 12 února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).*** Novela objasňuje jak by měly společnosti rozlišit změny v účetních politikách od změn v účetních odhadech. EU zatím tuto novelu neschválila. Skupina v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

## **2.3 Jiné výnosy**

### ***Prodej investic do nemovitostí***

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázané jednorázově v momentě přechodu kontroly nad nemovitostí na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy je uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Reálná hodnota je aktualizována každoročně a dojde-li ke změně reálné hodnoty mezi datem posledního ocenění a datem prodeje, je takový zisk nebo ztráta vykázan jako „Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí“ v zisku nebo ztrátě.

## **2.4 Úrokové výnosy a náklady**

Úrokové výnosy a náklady se vykazují v zisku nebo ztrátě pomocí metody efektivní úrokové míry, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Společnost se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva, která nejsou oceňována reálnou hodnotou. Výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva oceňovaná reálnou hodnotou jsou vykázaná v zisku nebo ztrátě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková míra je taková, 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 Společnost 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.

Pro finanční aktiva, která jsou vytvořena nebo nakoupena se sníženou hodnotou, je efektivní úroková míra, která diskontuje očekávané peněžní toky (včetně počátečních očekávaných ztrát) na reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování (obvykle představovaná kupní cenou). V důsledku toho je efektivní úrok upraven o znehodnocení.

## **2.5 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři**

Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři je v účetní závěrce Společnosti vykazován jako závazek nebo pohledávka v účetním období, kdy došlo k jeho uznání. Tento převod představuje náklad nebo výnos pro Společnost v daném účetním období.

## **2.6 Investice do nemovitostí**

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

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

Po prvotním vykazání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v poznámce 4. 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, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. Služby poskytnuté v souvislosti s developmentem investic do nemovitostí, pokud se podílí na zvýšení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jsou zahrnuty do účetní hodnoty investic do nemovitostí a nejsou vykazány v nákladech za období.

Změny v reálné hodnotě jsou vykazány do zisku nebo ztráty. Investice do nemovitostí se přestávají vykazovat, když jsou prodány.

Dojde-li ke změně reálné hodnoty mezi datem posledního ocenění a datem prodeje, je takový zisk nebo ztráta vykazán jako „Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí“ ve zisku nebo ztrátě v netto hodnotě.

Stane-li se součástí dlouhodobého hmotného majetku investic do nemovitostí z důvodu změny v užívání, je s jakýmkoli rozdílem v ocenění mezi účetní a reálnou hodnotou k datu převodu nakládáno stejně, jako při změně oceňování dle IAS 16. Jakýkoli nárůst v účetní hodnotě majetku je vykazán v ostatním úplném výsledku a promítá se přímo do vlastního kapitálu přes zisk z přecenění. Jakýkoli pokles v účetní hodnotě je nejprve promítnut v ostatním úplném výsledku proti případným předchozím ziskům z přecenění, zbývající pokles je promítnut do zisku nebo ztráty.

## **2.7 Dlouhodobý hmotný majetek**

Všechny pozemky, budovy a zařízení s výjimkou investic do nemovitostí se vykazují v historických cenách snížených o oprávk. 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 Společnosti a pořizovací cena za položku může být spolehlivě oceněna. Účetní hodnota částí aktiva, které byly vyměněny, 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:

- Stavby 30 let

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 prodeje majetku se určí jako rozdíl mezi přijatým plněním a jeho účetní hodnotou a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady“.

**2.8 Finanční aktiva****2.8.1 Klasifikace**

Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („VÚJÚ“). Podnikatelským záměrem Společnosti je držet svá dluhová finanční aktiva do jejich splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky. Společnost nevyužívá žádných služeb faktoringu, nemá historii odprodeju pohledávek nebo úvěrů a všechna její finanční aktiva splňují VÚJÚ test. Výsledná klasifikace všech dluhových finančních aktiv je tedy do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě“.

Zařazení do tříd finančních nástrojů a kategorie oceňování jsou uvedeny v tabulce níže:

<b>Položka rozvahy</b>	<b>Třída finančních nástrojů</b>	<b>Způsob oceňování</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Částka k 30. září 2021</b>	<b>Částka k 30. září 2020</b>
<b>AKTIVA</b>					
<b>Dlouhodobá aktiva</b>					
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Amortizovaná hodnota		50	50
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté depozitum	Amortizovaná hodnota	11	10 000	20 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota	12	4 388	693
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté depozitum	Amortizovaná hodnota	11	0	2 500
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	13	21 817	108 845
<b>ZÁVAZKY</b>					
<b>Dlouhodobé závazky</b>					
Dlouhodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	757 427	300 000
Dlouhodobé půjčky	Přijaté půjčky	Amortizovaná hodnota	16	128 452	150 752
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	17	0	4 719
<b>Krátkodobé závazky</b>					
Krátkodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	2 143	234 173
Závazky vůči komplementáři	Závazky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota	20	98 727	87 123
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	17	13 926	10 006



### **2.8.2 Účtování a oceňování**

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady 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 v zisku nebo ztrátě. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, pokud právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a užítky plynoucí z vlastnictví.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované 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 zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.8.3.

### **2.8.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě**

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví.

Zjednodušený přístup vypočtu opravných položek je aplikován pro krátkodobé obchodní pohledávky.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé obchodní pohledávky rozříděny dle společných charakteristik z hlediska kreditního rizika a dle splatnosti. Na základě toho Společnost vyhodnocuje míry očekávaných úvěrových ztrát stanovené pro krátkodobé obchodní pohledávky.

Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé obchodní a jiné pohledávky, které neobsahují významnou komponentu financování. Matice pro tvorbu opravných položek je vytvořena na základě historických hodnot obrátu pohledávek a jejich odpisů na roční bázi. Tento historický pohled je následně upraven o výhled do budoucnosti, který je v návaznosti na výsledky korelační analýzy navázán na HDP České republiky.

Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality, doložené investičním externím ratingem bankovních domů, se kterými Společnost spolupracuje.

Společnost vykazuje opravné položky na snížení hodnoty poskytnutých úvěrů na základě zhoršení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Společnost používá třístupňový model úvěrového rizika: pokud se úvěrové riziko výrazně nezvýšilo (fáze 1), pokud úvěrové riziko výrazně vzrostlo, tj. finanční aktivum je po splatnosti 30 dní (fáze 2) a pokud je úvěr "úvěrově znehodnocený", tj. finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti (fáze 3). Pro fáze 1 a 2 vytváří Společnost opravné položky dle interního ratingu kalibrovaného na matice pravděpodobností defaultu od externích ratingových agentur s přičtením aktuálního faktoru budoucího vývoje spočteného dle aktuálního vývoje HDP České republiky. U fáze 3 se její očekávaná budoucí ztráta měří jako celoživotní očekávané budoucí ztráty.

## **2.9 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry**

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry jsou finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě, neboť je Společnost drží výhradně za účelem inkasa budoucích peněžních toků, které zároveň mají charakter pouze jistiny a úroku. Pohledávky Společnost prvotně vykazuje ve výši protihodnoty, na kterou má Společnost nárok na základě svých smluv se zákazníky, pokud neobsahují významné finanční komponenty vykazované v reálné hodnotě.

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Společnost očekává jejich uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) a jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Společnost aplikuje individuální posouzení významných pohledávek nebo zjednodušený přístup dle IFRS 9, který využívá posouzení celoživotní očekávané ztráty u všech krátkodobých obchodních pohledávek. Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé obchodní pohledávky, které neobsahují významnou komponentu financování (Pozn. 2.8.3).

V případě individuálně posuzovaných pohledávek Společnost zvažuje následující faktory, které mají dopad na schopnost dlužníka dostát svých závazkům:

- plánovaný výhled obchodní činnosti dlužníka
- očekávané významné finanční obtíže dlužníka
- nesplácení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny
- pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu, či dojde k jiné jeho finanční reorganizaci
- pravděpodobnost, že dojde k snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, v důsledku ekonomických, technologických a legislativních podmínek v prostředí, ve kterém se dlužník pohybuje.

Ztráty ze snížení hodnoty Obchodních a jiných pohledávek jsou vykazovány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v zisku nebo ztrátě.

## **2.10 Započtení finančních nástrojů**

Finanční aktiva a závazky jsou započteny, pokud existuje vymožitelné právo k zápočtu takovýchto pohledávek a závazků a pokud je vyrovnání těchto aktiv a závazků společně nebo v čisté hodnotě záměrem Společnosti. 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.

## **2.11 Zaplacené zálohy**

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

## **2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se v rozvaze oceňují v amortizované hodnotě a dle IFRS 9 jsou testovány na snížení hodnoty. Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u těchto položek za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality peněžních úložek, které jsou vedené u renomovaných finančních institucí s vysokým investičním úvěrovým ratingem.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně a kontokorentní účty. V rozvaze jsou kontokorentní účty vykázány v rámci výpůjček v položce Krátkodobé závazky.

### **2.13 Vlastní kapitál**

Vklad komanditisty určený ve společenské smlouvě se klasifikuje jako vlastní kapitál Společnosti.

Na základě společenské smlouvy je k obchodnímu vedení Společnosti oprávněn a povinen pouze komplementář. Komplementář je statutárním orgánem Společnosti.

O všech záležitostech, které nepatří do obchodního vedení Společnosti, rozhodují všichni společníci svým usnesením na schůzi společníků nadpoloviční většinou hlasů (přičemž komplementář má 99 % hlasů a komanditista 1 % hlasů).

Komanditista se na základním kapitálu podílí vkladem 2 000 tis. Kč, komplementář žádný vklad nekládá. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu komanditistovi. Zisk nebo ztráta se dělí mezi Společnost a komplementáře. Společnosti připadá 1 % zisku nebo ztráty, komplementáři 99 % zisku nebo ztráty. Zisk připadající Společnosti po zdanění může být rozdělen a vyplacen pouze komanditistovi. Ztrátu připadající Společnosti komanditista nenese.

Rozdělení zisku na část připadající Společnosti a část připadající komplementáři se určí poměrem stanoveným ve společenské smlouvě. Část zisku po zdanění připadající Společnosti ve výši 1 % připadne komanditistovi, kterým je společnost FINEP HOLDING, SE. Část zisku před zdaněním ve výši 99 % připadne komplementáři, kterým je společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND.

Závazek nebo pohledávka z titulu převodu zisku nebo ztráty komplementáři jsou v souladu se společenskou smlouvou splatné ve lhůtě určené schůzí společníků, která rozhoduje o schválení účetní závěrky Společnosti, nejpozději však do konce roku, ve kterém tato schůze společníků rozhodla o schválení účetní závěrky. Vedení Společnosti proto tento závazek nebo pohledávku klasifikuje jako krátkodobé a se splatností do tří měsíců po konci příslušného roku.

Vykáže-li Společnost v účetní závěrce ztrátu, připadá na komplementáře i Společnost část ztráty vypočítaná obdobně jako v případě rozdělení zisku, viz výše. Komanditista není povinen se na úhradě ztráty podílet. Část ztráty připadající na komplementáře je komplementář povinen uhradit ve lhůtě určené schůzí společníků.

Komanditista má při zrušení společnosti s likvidací právo na vrácení částky ve výši splaceného vkladu, který zahrnuje vklad do základního kapitálu a Ostatní kapitálové fondy, a nerozděleného zisku náležejícímu komanditistovi. Zbytek likvidačního zůstatku, který zůstal po vrácení této částky, se rozdělí mezi společníky dle stejných zásad jako zisk.

### **2.14 Ostatní kapitálové fondy**

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu včetně Ostatních kapitálových fondů komanditistovi.

### **2.15 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 amortizovanou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

## **2.16 Úvěry, půjčky a dluhopisy**

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Půjčky jsou finanční závazky oceňované v amortizované hodnotě. Při prvotním zachycení jsou půjčky včetně dluhopisů vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v amortizované hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni konsolidované účetní závěrky, jako krátkodobou.

## **2.17 Výpůjční náklady**

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv (zásoby a investice do nemovitostí), která nejsou oceňována v reálné hodnotě a kterým nezbytně trvá podstatnou dobu, aby byla připravená pro zamýšlené použití nebo prodej, se kapitalizují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravená pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

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

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

## **2.18 Splatná a odložená daň z příjmu**

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě, kromě případů, které souvisí s položkami vykazanými 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 zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetních výkazů a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále 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.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

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.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetních výkazů a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

## **2.19 Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv ve Společnosti, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají vlastníci podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 20.

## **2.20 Události po skončení účetního období**

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Společnosti k rozvahovému dni (události upravující účetní výkazy) jsou zohledněny v účetních výkazech. Události po rozvahovém dni, které nepatří mezi události upravující účetní výkazy, jsou uvedeny v poznámkách, pokud jsou významné.

# **3 Řízení finančních rizik**

## **3.1 Faktory finančních rizik**

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika). Tato rizika jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik.

### **3.1.1 Riziko likvidity**

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu. Cílem skupiny FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování, a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za předpokladu trvání účetní jednotky.

Společnost 26. března 2021 emitovala nové veřejně obchodovatelné dluhopisy (viz také poznámka o). Veškeré veřejně neobchodovatelné dluhopisy Společnosti jsou vlastněny společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je komplementářem a statutárním orgánem Společnosti a činí veškerá obchodní rozhodnutí Společnosti, včetně rozhodnutí o přefinancování těchto dluhopisů (viz také poznámka o).

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.



**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. září 2021

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 30. září 2021 a 30. září 2020 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

<b>30. září 2021</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Méně</b>				<b>Celkem</b>
	<b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	
<b>Závazky</b>					
Půjčky od spřízněných stran	0	0	0	133 741	<b>133 741</b>
Vydané dluhopisy a půjčky	4 250	10 886	21 772	805 066	<b>841 974</b>
Závazky vůči komplementáři	0	98 727	0	0	<b>98 727</b>
Obchodní a jiné závazky	13 926	0	0	0	<b>13 926</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>18 176</b>	<b>109 613</b>	<b>21 772</b>	<b>938 807</b>	<b>1 088 368</b>

<b>30. září 2020</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Méně</b>				<b>Celkem</b>
	<b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	
<b>Závazky</b>					
Půjčky od spřízněných stran	0	0	0	156 864	<b>156 864</b>
Vydané dluhopisy a půjčky	238 193	6 000	306 000	0	<b>550 193</b>
Závazky vůči komplementáři	0	87 123	0	0	<b>87 123</b>
Obchodní a jiné závazky	10 006	0	4 719	0	<b>14 725</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>248 199</b>	<b>93 123</b>	<b>310 719</b>	<b>156 864</b>	<b>808 905</b>

**3.1.2 Úvěrové riziko**

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Společnosti, v důsledku čehož by Společnost mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči třetím stranám, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Při kvantifikaci úvěrového rizika vychází Společnost z několika základních kritérií, kdy významným měřítkem je především riziko, související s hrozbou selhání protistrany v transakci, které se může negativně promítnout do hospodářského výsledku a cash-flow Společnosti. Proto Společnost přijala 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:

- Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. září 2021</b>	<b>30. září 2020</b>
Poskytnuté půjčky	50	50
Obchodní a jiné pohledávky	4 388	693
Peníze a peněžní ekvivalenty	21 817	108 845
Peněžní prostředky na vázaných účtech	10 000	22 500
<b>Celkem</b>	<b>36 255</b>	<b>132 088</b>

Částka zaplacená jako depozitum ve výši 10 000 tis. Kč k 30. září 2021 (k 30. září 2020: 22 500 tis. Kč) a zahrnutá do dlouhodobých finančních aktiv bude vrácena zpět po splnění určitých podmínek. Společnost plánuje tyto podmínky dodržet. Tyto částky jsou uloženy na bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. K 30. září 2021 a k 30. září 2020 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. září 2021

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. září 2021</b>	<b>30. září 2020</b>
<b>Do splatnosti</b>	1 874	687
Po splatnosti 1–90 dní	2 514	6
Více než 90 dní po splatnosti	0	0
<b>Celkem</b>	<b>4 388</b>	<b>693</b>

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Společnost nevytvořila k 30. září 2021 ani k 30. září 2020 žádné opravné položky k pohledávkám.

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s úvěrovým ratingem na investičním stupni. Z tohoto důvodu je dopad snížení hodnoty peněžních prostředků nemateriální. Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavní bankou k rozvahovému dni.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>30. září 2021</b>
Komerční banka, a.s.	A	<b>21 813</b>
<b>Celkem</b>		21 813
<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>30. září 2020</b>
Komerční banka, a.s.	A	<b>108 841</b>
<b>Celkem</b>		108 841

Pro bankovní zůstatky, splňující definici vysoké úvěrové kvality, splatné na požádání, nevytváří Společnost žádné opravné položky z důvodu nízké, či prakticky nulové pravděpodobnosti defaultu banky. Vysokou kreditní kvalitu definuje Společnost dle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P), respektive Baa2 (Moody's).

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

### **3.1.3 Tržní rizika**

#### **(a) Úrokové riziko**

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Společnosti na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Společnost zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 30. září 2021 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti vznikající z vydaných dluhopisů omezené.

Úrokové riziko Společnosti vzniká převážně z půjček.

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

K 30. září 2021 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 14,4 % z celkových přijatých půjček a vydaných dluhopisů (k 30. září 2020: 22 %).

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. září 2021

Společnost je vystavena riziku vyplývajícimu z pohybů převládajících úrovní tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje vystavení Společnosti úrokovému riziku. Tabulka uvádí souhrnné částky na základě pohyblivé úrokové míry úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

<b>30. září 2021</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Na požádání a méně</b> <b>než 1 měsíc</b>	<b>1 měsíc</b> <b>až 6 měsíců</b>	<b>Více než</b> <b>6 měsíců</b>	<b>Celkem</b>
Bankovní účty	21 813	0	0	21 813
<b>Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem</b>	<b>21 813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 813</b>
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	128 452	0	128 452
<b>Pohyblivě úročené finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>128 452</b>	<b>0</b>	<b>128 452</b>
<b>Čistá otevřená úroková pozice k 30. září 2021</b>	<b>28 813</b>	<b>-128 452</b>	<b>0</b>	<b>-106 639</b>

<b>30. září 2020</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Na požádání a</b> <b>méně než 1 měsíc</b>	<b>1 měsíc až 6</b> <b>měsíců</b>	<b>Více než</b> <b>6 měsíců</b>	<b>Celkem</b>
Bankovní účty	108 841	0	0	108 841
<b>Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem</b>	<b>108 841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 841</b>
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	150 752	0	150 752
<b>Pohyblivě úročené finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>150 752</b>	<b>0</b>	<b>150 752</b>
<b>Čistá otevřená úroková pozice k 30. září 2020</b>	<b>108 841</b>	<b>-150 752</b>	<b>0</b>	<b>-41 911</b>

Pokud by k 30. září 2021 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byl zisk po zdanění o 3 600 tis. Kč nižší / vyšší, k 30. září 2020 o 2 550 tis. Kč nižší / vyšší.

**(b) Měnové riziko**

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Společnost není vystavena významnému riziku vyplývajícimu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na její finanční pozici a peněžní toky, jelikož všechna finanční aktiva a finanční závazky jsou denominované v české koruně.

Všechny finanční aktiva a závazky byla k 30. září 2021 a 30. září 2020 denominovaná v české koruně, která je funkční měnou.

**3.2 Řízení kapitálu**

Struktura kapitálu je řízena Skupinou, která také navrhla formu Společnosti, v níž je úroveň vlastního kapitálu nízká. Společnost považuje za kapitál ty složky vlastního kapitálu, které jsou prezentovány v této účetní závěrce jako vlastní kapitál.

**3.3 Odhad reálné hodnoty**

Reálná hodnota je částka, za kterou by bylo možné směniti 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.

Společnost 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 Společnosti, 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 na základě pozorovatelných tržních hodnot, 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.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty k 30. září 2021 ani k 30. září 2020. Během roku 2021 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

### **3.4 Započtení finančních nástrojů**

Společnost v roce končícím 30. září 2021 nevykázala žádná finanční aktiva ani závazky, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

## **4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů**

Vedení Společnosti činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období). Vedení také provádí určité úsudky, kromě těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetních výkazech, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku, zahrnují:

### **4.1 Oceňování investic do nemovitostí**

Investice do nemovitostí jsou vykázané v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. zejména pozemků je Společností stanovena na základě kategorizace pozemků porovnávací metodou, která je v případě nutnosti upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti. Pro vybrané pozemky Společnost zohledňuje také reálnou hodnotu stanovenou zbytkovou (reziduální) metodou, která představuje rozdíl mezi příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek a náklady na jejich vytvoření včetně přiměřeného zisku.

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

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

developer. Rozdíl je aproximací reálné hodnoty pozemku. Výpočet reálné hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně.

Společnost veškeré pozemky rozčleňuje do dvou hlavních kategorií:

1. První kategorie pozemků v účetní hodnotě 454 368 tis. Kč zahrnuje pozemky, které slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 15) a které Společnost již připravuje pro prodej sesterským společnostem ve skupině FINEP HOLDING, SE na konkrétní projekty výstavby rezidenčního bydlení. Při znalosti ekonomických výsledků již dokončených etap výstavby realizovaných skupinou FINEP HOLDING, SE, Společnost stanovuje reálnou hodnotu těchto pozemků cenou za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou lze na každém pozemku v této kategorii podle úsudku Společnosti postavit. Pro stanovení této ceny Společnost využívá zprávu nezávislého znalce. Znalec používá pro ocenění porovnávací metodu v kombinaci se zbytkovou (reziduální) metodou. Cena za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou Společnost dle dostupných informací a také dle vlastních odhadů pro toto ocenění zvažuje, se pohybuje v rozmezí 6 000 až 7 500 Kč za metr čtvereční hrubé podlažní plochy.
2. Druhá kategorie pozemků v účetní hodnotě 510 823 tis. Kč jsou pozemky určené pro budoucí výstavbu, na kterých skupina Finep doposud neurčila konkrétní projekty k výstavbě sesterskými společnostmi ze skupiny FINEP HOLDING, SE. Tyto pozemky jsou oceněny odbornými pracovníky Společnosti porovnávací metodou, tedy cenou za metr čtvereční plochy pozemku dle veškerých pro Společnost dostupných informací. Společnost zde zvažuje cenu v dané lokalitě v rozsahu 500 do 4 500 Kč za metr čtvereční plochy pozemku.

Analýza citlivosti reálné hodnoty investic do nemovitostí na pokles nebo nárůst v průměrné ceně pozemku je uvedena v poznámce 9.

Při absenci aktuálních cen na trhu bere Společnost dále v úvahu informace z různých zdrojů, včetně:

- aktuálních cen na trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu nebo lokality upravených tak, aby zohledňovaly tyto odlišnosti;
- nedávných cen podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely veškeré změny v ekonomických podmínkách po datu transakce, které proběhly za tyto ceny; a
- projekcí diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků.

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

#### **4.2 *Prezentace pohybů peněžních prostředků na vázaných bankovních účtech ve výkazu peněžních toků***

Vedení Společnosti prezentuje výnosy z prodeje investic do nemovitostí v rámci peněžních toků z investiční činnosti ve Výkazu peněžních toků. Související převod peněžních prostředků na vázaný bankovní účet (viz poznámka 11), který slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 15), je vykázán jako zvýšení peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozní činnosti. Převody peněžních prostředků z tohoto vázaného účtu na běžný bankovní účet Společnosti jsou vykázány jako pokles peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozních činností. Vedení založilo prezentaci pohybů na vázaném peněžním účtu v rámci peněžního toku z provozních činností na skutečnosti, že je možné vybrat prostředky z vázaného účtu v případě, že jsou překročeny podmínky vázané na veřejně obchodovatelné dluhopisy (konkrétně poměr půjčky k hodnotě zástavy) a také proto, že vedení Společnosti se domnívá, že Společnost může peněžní prostředky z vázaného účtu vybrat po splatnosti a úplném splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů, které lze splatit i z běžného bankovního účtu Společnosti.

## 5 Vykazování segmentů

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době identifikovalo jeden provozní segment. Společnost momentálně neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale realizuje nákup pozemků v rámci předkupních práv za účelem realizace projektů rezidenční výstavby Kaskády Barrandov. Jednotlivé etapy projektu budou realizované jejími sesterskými společnostmi v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE.

## 6 Výnosy

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Výnosy ze smluv se zákazníky	2	2
Nájem	5	4
Ostatní provozní výnosy	49	0
<b>Celkem</b>	<b>56</b>	<b>6</b>

## 7 Finanční náklady

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Úrokové náklady	21 632	17 831
Ostatní finanční náklady	24	15
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>21 656</b>	<b>17 846</b>

## 8 Daň z příjmu

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Splatná daň ze zisku za období	-119	-122
Odložený daňový náklad (-) / zisk (+)	-97	-72
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>-216</b>	<b>-194</b>

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2021 a 2020 je 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem</b>	<b>997</b>	<b>880</b>
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	189	167
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	27	27
<b>Daňový náklad/ (výnos) během roku</b>	<b>216</b>	<b>194</b>

## 9 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4.1. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky v lokalitě Praha-Barrandov v České republice.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>651 247</b>	<b>584 925</b>
Nákup pozemků	306 615	45 354
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	19 446	22 724
Prodej pozemků	-109 815	-109 297
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	97 698*	107 541*
<b>Reálná hodnota k 30. září</b>	<b>965 191</b>	<b>651 247</b>

\*Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí za rok 2021 a 2020 je nerealizovaný zisk.

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. září 2021

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou za použití zbytkové (reziduální) a porovnávací metody včetně výdajů na následné zdokonalení:

<b>30. září 2021</b>	<b>Ocenění</b>	<b>Oceňovací</b>	<b>Tržní cena pozemků</b>	<b>Citlivost (tis. Kč)</b>		
<b>Segment</b>	<b>(tis. Kč)</b>	<b>technika</b>		<b>Změna tržní ceny pozemku</b>		
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem	454 368	Porovnávací metoda v kombinaci se zbytkovou (reziduální) metodou	Průměrná cena 6 000-7 500 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	<b>-5 %</b> -22 718	<b>0 %</b> 0	<b>5 %</b> 22 718
Pozemky pro budoucí výstavbu	510 823	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500 -4 500 Kč za m2 pozemku	<b>-5 %</b> -25 541	<b>0 %</b> 0	<b>5 %</b> 25 541
<b>30. září 2020</b>						
<b>Segment</b>	<b>(tis. Kč)</b>	<b>Oceňovací technika</b>	<b>Tržní cena pozemků</b>	<b>Citlivost (tis. Kč)</b>		
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem	416 278	Zbytková (reziduální) metoda	Průměrná cena 6 000-7 500 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	<b>-5 %</b> -20 814	<b>0 %</b> 0	<b>5 %</b> 20 814
Pozemky pro budoucí výstavbu	234 969	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-3 500 Kč za m2 pozemku	<b>-5 %</b> -11 748	<b>0 %</b> 0	<b>5 %</b> 11 748

Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4.1. Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.3).

## 10 Zaplacené zálohy

Zaplacené zálohy představují zálohy na nákup pozemků vycházející z podepsaných smluv o smlouvách budoucích na nákup pozemků. Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb na účtu zaplacených záloh v roce 2021 a 2020.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>K 1.říjnu</b>	<b>10 839</b>	<b>38 207</b>
Zaplacené zálohy na nákup pozemků	287 787	7 806
Nákup pozemků	- 290 851	- 35 174
<b>K 30. září</b>	<b>7 775</b>	<b>10 839</b>

## 11 Peněžní prostředky na vázaných účtech

V průběhu roku 2018 Společnost zaplatila třetím stranám jako depozitum 22 500 tis. Kč. V průběhu roku 2021 došlo k částečnému splacení depozita a k 30. září 2021 je výše depozita 10 000 tis. Kč, představující dlouhodobou část. Vázané peníze jsou uloženy v úschově a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Zaplacené peněžní prostředky představují vázané peníze, které budou Společnosti vrácené po splnění určitých podmínek. Tyto vázané peníze byly vykázány jako Peněžní prostředky na vázaných účtech, jelikož Vedení Společnosti plánuje podmínky dodržet. K 30. září 2021 ani k 30. září 2020 nebyla k těmto prostředkům vytvořena žádná opravná položka.

K 31. prosinci 2019 měla Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 136 517 tis. Kč. Tato aktiva byla během roku 2020 převedena z vázaného bankovního účtu na účet určený ke splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů.

## 12 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(tis. Kč)	30. září 2021	30. září 2020
<b>Finanční aktiva</b>		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	4 688	693
<b>Mezisoučet</b>	<b>4 688</b>	<b>693</b>
<b>Nefinanční aktiva</b>		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	161	161
Příjmy příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	0	15
<b>Mezisoučet</b>	<b>161</b>	<b>176</b>
<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>	<b>4 849</b>	<b>869</b>

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 30. září 2021 2 514 tis. Kč (k 30. září 2020: 6 tis. Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 30. září 2021 a 30. září 2020 denominované v českých korunách.

## 13 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	30. září 2021	30. září 2020
Bankovní účty	21 813	108 841
Drobná hotovost	4	4
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)</b>	<b>21 817</b>	<b>108 845</b>

\*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.16).

## 14 Vlastní kapitál

K 30. září 2021 byla Společnost vlastněna komplementářem s 99 % hlasovacích práv, společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113 a komanditistou s hlasovacím právem 1 %, společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.



**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. září 2021

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

Vlastníky skupiny k 30. září 2021 byli Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas, přičemž nikdo neovládá skupinu samostatně.

V průběhu roku 2021 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. Komanditista se na základním kapitálu podílí vkladem 2 000 tis. Kč, komplementář žádný vklad nevládá. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu komanditistovi. Společenská struktura Společnosti určená společenskou smlouvou byla následující:

(v %)	30. září 2021	30. září 2020
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC – komplementář	99	99
FINEP HOLDING, SE – komanditista	1	1
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu včetně Ostatních kapitálových fondů komanditistovi.

## 15 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	30. září 2021	30. září 2020
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	332 427	0
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – dlouhodobé	425 000	300 000
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – krátkodobé	0	230 000
Alikvótní úrokový náklad – krátkodobé	2 143	4 173
<b>Celkem</b>	<b>759 570</b>	<b>534 173</b>

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., 3,95 %, 2021 - 2026	CZ0003531105	3,95 % p.a.	26. března 2021	26.3.2026	zaknihovaná	3 000 000	112

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 30. září 2021 činila 454 368 tis. Kč.

Podrobnější informace o vydaných veřejně neobchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FBZ/E/2023	2 % p.a.	17. prosince 2020	17. prosince 2023	listinná	1 000 000	425

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. září 2021

Reálná hodnota veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. září 2021 ve výši 402 638 tis. Kč (k 30. září 2020: 523 542 tis. Kč).

Reálná hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. září 2021 ve výši 328 061 tis. Kč. Reálná hodnota veřejně obchodovatelných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití tržních úrokových sazeb v roce 2021.

Měření reálné hodnoty veřejně obchodovatelných i veřejně neobchodovatelných dluhopisů bylo zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot.

Veřejně neobchodovatelné dluhopisy nabyla společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je komplementářem Společnosti.

**16 Odsouhlasení závazků z finanční činnosti**

Níže uvedená tabulka obsahuje analýzu závazků z finančních činností a pohybů závazků Společnosti z finanční činnosti za každé z prezentovaných období. Položky těchto závazků jsou ty, které jsou vykázány jako financování ve výkazu o peněžních tocích:

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
<b>Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2020</b>	<b>0</b>	<b>857 377</b>	<b>857 377</b>
Přijatá půjčka	150 000	0	150 000
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	623	623
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na vázaných účtech	0	-136 517	-136 517
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na běžných účtech	0	-191 483	-191 483
Vyúčtovaný úrok	752	17 079	17 831
Zaplacený úrok	0	-12 906	-12 906
<b>Závazky z finanční činnosti k 30. září 2020</b>	<b>150 752</b>	<b>534 173</b>	<b>684 925</b>
Přijatá půjčka	278 000	0	278 000
Splacení půjčky	-300 000	0	-300 000
Emise dluhopisů	0	761 000	761 000
Náklady na emisi dluhopisů	0	-3 983	-3 983
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	410	410
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na běžných účtech	0	-530 000	-530 000
Vyúčtovaný úrok	845	20 787	21 632
Zaplacený úrok	-1 145	-22 817	-23 962
<b>Závazky z finanční činnosti k 30. září 2021</b>	<b>128 452</b>	<b>759 570</b>	<b>888 022</b>

**17 Obchodní a jiné závazky**

(tis. Kč)	30. září 2021	30. září 2020
Obchodní závazky – splatné nad 12 měsíců	0	4 719
<b>Dlouhodobé finanční závazky</b>	<b>0</b>	<b>4 719</b>
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	13 926	10 006
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	0	0
<b>Krátkodobé finanční závazky</b>	<b>13 926</b>	<b>10 006</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>13 926</b>	<b>14 725</b>

## 18 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. září 2021</b>	<b>30. září 2020</b>
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	749	652
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>749</b>	<b>652</b>
<b>Odložený daňový závazek (netto)</b>	<b>749</b>	<b>652</b>

Pohyb na účtu odložené daně z příjmu vykázaný v zisku nebo ztrátě je následující:

<b>2021</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí</b>	<b>Celkem</b>
<b>K 1. říjnu</b>	<b>652</b>	<b>652</b>
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	97	97
<b>K 30. září</b>	<b>749</b>	<b>749</b>
<b>2020</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí</b>	<b>Celkem</b>
<b>K 1. lednu</b>	<b>580</b>	<b>580</b>
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	72	72
<b>K 30. září</b>	<b>652</b>	<b>652</b>

## 19 Podmíněné a smluvní závazky

Společnost nemá žádný závazek k prodeji pozemků, k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě nebo k uzavření smlouvy o budoucím prodeji investic do nemovitostí k rozvahovému dni.

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

## 20 Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30. září 2021</b>	<b>30. září 2020</b>
<b>Aktiva</b>		
Pohledávky z obchodních vztahů	4 386	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 386</b>	<b>0</b>
<b>Závazky</b>		
Přijaté půjčky od komanditisty	128 452	150 752
Vydané dluhopisy – komplementář	427 143	534 173
Závazky vůči komplementáři	98 727	87 123
<b>Závazky celkem</b>	<b>654 322</b>	<b>772 048</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30. září 2021

Komanditista Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

<b>(tis. Kč)</b>				
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	30. září 2021	30. září 2021
15. dubna 2020	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2023	0	150 000
11. června 2021	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2024	128 000	0
<b>Celkem</b>			<b>128 000</b>	<b>150 000</b>

Reálná hodnota přijaté půjčky k 30. září 2021 byla 121 694 tis. Kč. (k 30. září 2020: 131 055 tis. Kč).

Závazek vůči komplementáři k 30. září 2021 ve výši 98 727 tis. Kč představuje podíl komplementáře na zisku za hospodářský rok končící 30. září 2021. Závazek byl oceněn v amortizované hodnotě a je plánováno jeho splacení do konce roku 2021.

Závazek nebo pohledávka z titulu převodu zisku nebo ztráty komplementáři jsou v souladu se společenskou smlouvou splatné ve lhůtě určené schůzí společníků, která rozhoduje o schválení účetní závěrky Společnosti, nejpozději však do konce roku, ve kterém tato schůze společníků rozhodla o schválení účetní závěrky. Vedení Společnosti proto tento závazek nebo pohledávku klasifikuje jako krátkodobé a se splatností do tří měsíců po konci příslušného roku.

Ředitelé komplementáře jsou za svou práci pro Společnost odměňováni na vyšší úrovni ve skupině FINEP HOLDING, SE, konkrétně na úrovni komplementáře. Kromě převodu výsledku hospodaření na komplementáře Společnost komplementáře za tyto služby nekompenzuje.

Společníkům, komanditistovi ani komplementáři nebyly k 30. září 2021 ani k 30. září 2020 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

Úroky z veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů, které byly zaplacený společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND za období končící 30. září 2021 činily 16 182 tis. Kč (za rok končící 30. září 2020: 13 561 tis. Kč).

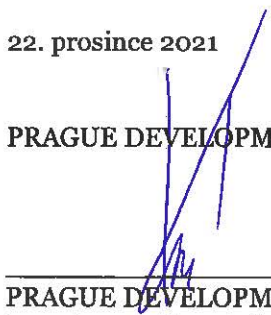
V roce 2021 Společnost realizovala zisky z prodeje investic do nemovitostí ve výši 25 024 tis. Kč, které byly prodány společností v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE (za rok končící 30. září 2020 realizovala ztráty ve výši 425 Kč).

## **21 Události po skončení účetního období**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za hospodářský rok končící 30. září 2021.

22. prosince 2021

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

  
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND  
komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
při výkonu funkce zastoupen Ing. Michalem Kociánem

**22.12.2021**

# **Zpráva o vztazích**

**společnosti**

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.10.2020 do 30.09.2021

Komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27918041, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651 (v této zprávě též jen „**FINEP BARRANDOV ZÁPAD**“ nebo „**Společnost**“), společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113, zpracovala následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o korporacích**“), za účetní období od **1.10.2020 do 30.09.2021** (dále jen „**Rozhodné období**“).

## **1. Struktura vztahů**

- 1.1 Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímú s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí skupiny, ve které je řídicí osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „**Skupina**“). Do Skupiny řízené společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP CZ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387  
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718  
NATURE CITY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03304914  
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328  
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020  
FINEP Hloubětín 61 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120  
FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26511771  
Office Center Vltava a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27911594  
FINEP Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622500  
TPK Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622381  
FINEP Poštovní a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26429748  
FINEP Troja a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26185938  
FINEP Holešovice a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929  
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776  
FINEP KOMERČNÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946  
FINEP INTERIÉRY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04472926

WELHAM a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 270 79 601  
B+3 REAL a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 27364640  
Invenit a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 264 37 635  
F.R.C. a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 272 07 943  
KALOS spol. s r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 26744309  
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27166589  
Pensum a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27906604  
Real 2 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27897206  
PROSEK Development, a.s. se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24202061  
TROJMEZÍ GATE a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27913147  
FLams a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899  
Nová Invalidovna, a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03658767  
Střížkov Park a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 06395279  
ERDEX a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 271 82 533

FINEP BARRANDOV bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05547776  
FINEP Prosek k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26762382  
FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24716847  
FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24308773  
FINEP Prosek bytová 5 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 02574527  
FINEP Prosek bytová 10 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016347  
FINEP Prosek bytová 12 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016380  
VERANO REAL k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04663276  
FINEP Elektra k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62065271  
FINEP Harfa k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27100626

Moderní prádelny s.r.o., se sídlem Nademlejská 600/1, 198 00 Praha 9, IČ: 09066977  
CALEPO Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03933393  
SHELIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04629221  
DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275  
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910  
EYSCHA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04655052  
GORIS s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 25725882  
Orpazchom s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06378862  
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 05130620  
Rav PropCo U Sluncove s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 09674331  
Duero Group, s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 01716671

Bytové družstvo KASKÁDY XI, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 08290156  
Bytové družstvo KASKÁDY XIV, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 09293990  
Bytové družstvo KASKÁDY XV, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 09674187  
Bytové družstvo HARFA VII, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 09294414  
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 09924787

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta, reg č. SV 113  
FINEP HARFA FUND, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta  
FINEP PROSEK FUND, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta  
FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta

FINEP SK a.s., se sídlem Laurinská 4, Bratislava, 811 01, SVK, IČ: 35931914  
FINBA a.s., se sídlem Račianská 22A, Bratislava, 831 02, SVK, IČ: 35970430

Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 30.09.2021, a to dle informací dostupných komplementáři společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

### **1.1.1 Ovládající osoba**

Ovládající osoba s 99% hlasovacím právem je společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113. Tato společnost je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7.

## **2. Úloha Společnosti se Skupině**

Společnost je projektovou společností založenou za účelem realizace developerského projektu.

## **3. Způsob a prostředky ovládní**

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla společností s 99% hlasovacím právem. K ovládní Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti.

## **4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny**

### **4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné:**

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 27. prosince 2017 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 27. prosince 2017.

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 21. prosince 2018 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 1. prosince 2018.

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 17. prosince 2020 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 23. listopadu 2020.

4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami ve Skupině, které byly v Rozhodném období platné:

Smlouva o podnájmu ze dne 1. října 2007 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o poskytování administrativních služeb ze dne 1. února 2010 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Servisní smlouva o zabezpečení Přípravy Projektu "KASKÁDY BARRANDOV X ze dne 1. ledna 2018 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Servisní smlouva o zabezpečení Přípravy projektu "KASKÁDY BARRANDOV XI & XII (bytové domy H a I)" ze dne 1. června 2018 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Servisní smlouva o zabezpečení Přípravy Projektu "KASKÁDY BARRANDOV - bytové domy J, K, L, X a Y" ze dne 1. ledna 2019 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o úvěru č. 20200045 ze dne 15. dubna 2020 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o úvěru č. 20200145 ze dne 15. prosince 2020 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o úvěru č. 20210042 ze dne 11. června 2021 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Dohoda o převodu vlastnického práva k dokumentaci projektu "KASKÁDY Barrandov - domy J, K, L, Y" Praha - Hlubočepy a poskytnutí sublicence k užití díla ze dne 28. dubna 2021 uzavřená se společností Bytové družstvo KASKÁDY XIV

Dohoda o převodu vlastnického práva k dokumentaci projektu "KASKÁDY Barrandov - domy J, K, L, X, Y" Praha - Hlubočepy a poskytnutí sublicence k užití díla ze dne 17. března 2021 uzavřená se společností Bytové družstvo KASKÁDY XV

Dohoda o převodu vlastnického práva k dokumentaci projektu „KASKÁDY BARRANDOV – domy J, K, L, X, Y“ Praha – Hlubočepy a poskytnutí sublicence k užití díla ze dne 17. března 2021 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV Bytová k.s.

Smlouva o koupi pozemků ze dne 26. listopadu 2020 uzavřená se společností Bytové družstvo KASKÁDY XV

Smlouva o koupi pozemků ze dne 22. prosince 2020 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 22. března 2021 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV bytová k.s.

**5. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob**

Během rozhodného období učinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádné právní úkony a ostatní opatření, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky:

Emise dluhopisů na základě smlouvy o úpisu dluhopisů uvedené výše, viz. bod. 4.1.

Splacení dluhopisů na základě smlouvy o úpisu dluhopisů uvedené výše, viz. bod. 4.1.

Načerpání úvěru na základě úvěrové smlouvy uvedené výše, viz bod 4.2.

Splacení úvěru na základě úvěrové smlouvy uvedené výše, viz bod 4.2.



## 6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

## 7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

### 7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

Společnosti vyplývají z účasti ve Skupině zejména výhody. Součástí Skupiny jsou společnosti se silným finančním zázemím a s výhodnějším přístupem k financování, z čehož těží Společnost zejména při uzavírání obchodů se svými dodavateli, dále při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

### 7.2 Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

22. prosince 2021

---

**PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC,**

**jménem FINEP BARRANDOV FUND**

**komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

**při výkonu funkce zastoupen Ing. Michalem Kociánem**