

# ***FINEP HOLDING, SE***

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2021

# Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE za rok končící 31. prosince 2021

## 1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

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

Skupina za rok končící 31. prosince 2021 vykázala účetní zisk ve výši 1 155 mil. Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti, stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2021.

## 2. Informace o vývoji činnosti

Skupina je v současné době předním developerem v České republice.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je rezidenční development (jak v segmentu prodeje do osobního vlastnictví, tak i ve formě družstevní bytové výstavby), přičemž největší část portfolia projektů tvoří projekty situované v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

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

V průběhu roku 2021 Skupina zahájila prodej nových residenčních etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Praha Ruzyně, Barrandov (Hlubočepy), Vysočany a Bratislava Ružinov a současně výstavbu komplexu nájemních bytů v Praze Holešovicích.

V roce 2021 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty v oblasti:

- (i) zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny; a
- (ii) poskytování služeb v segmentu nemovitostí prostřednictvím své dceřiné společnosti Finep Interiéry s.r.o. V rámci těchto činností společnost provozuje rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Skupina i nadále v roce 2021 rozvíjela obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů: (i) FINEP PROSEK FUND zaměřeného na více rozvojových lokalit v hlavním městě Praha, (ii) FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu ve Vysočanech a (iii) FINEP BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu na Barrandově.

V roce 2022 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

## 3. Informace o stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku

I v roce 2021 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení. Skupina hospodařila za rok 2021 s účetním ziskem ve výši 1 155 mil. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2021 evidovala aktiva o 1 425 mil. Kč vyšší ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2020 (tj. nárůst o 19 %). Podstatnou položkou v majetku Skupiny jsou investice do nemovitostí, které se zvýšily o 992 mil. Kč (tj. nárůst o 44 %). Majetek Skupiny je k 31. prosinci 2021 financován z 65 % vlastními zdroji, které jsou tvořeny k 31. prosinci 2021 zejména základním kapitálem v hodnotě 4 065 mil. Kč.

Skupina v rámci budoucího rozvoje provádí rozsáhlou akviziční činnost zejména na území hl. m. Prahy a na financování této činnosti hledala nové finanční zdroje, z tohoto důvodu byly uskutečněny v přecházejících letech dceřinými společnostmi Skupiny mj. emise veřejně obchodovatelných dluhopisů, které byly úspěšně umístěny na trhu.

#### 4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina v roce 2020 realizovala podporu v oblasti výzkumu a vývoje svými investičními aktivitami do vybraných start-up podniků. V průběhu roku 2021 došlo k prodeji veškerých těchto aktiv Skupiny.

#### 5. Informace o ostatních oblastech

Součástí strategie Skupiny je již více než dekádu dlouhodobá udržitelnost ve všech aspektech podnikání. Inspirování ideovým proudem ESG lze pohled na udržitelnost v oblasti podnikání Skupiny rozdělit do tří oblastí:

- (i) první, nejviditelnější, je dopad výstavby na životní prostředí. Pro činnosti zabývající se energetickou optimalizací bylo v rámci Skupiny vytvořeno samostatné oddělení. Významné klienty institucionálního charakteru Skupina vede k dobrovolné certifikaci budov nejen v režimu core & shell, ale též v následném užívání;
- (ii) druhou oblastí, která je současné době Skupinou vnímána jako nejdůležitější, je dostupnost bydlení všem sociálním skupinám, která povede k trvalému sociálnímu smíru. Z těchto pohnutek jsme se stali leadery jak v družstevním, tak v nájemním bydlení. Obdobný přístup vyžadujeme i od našich strategických partnerů; a
- (iii) třetí oblast, řízení společnosti v rámci Skupiny, považujeme sice za přirozenou a ve Skupině dávno ukotvenou, přesto se Skupina zabývá a analyzuje možnosti, jak systémově řídit a reportovat úroveň „governance“ zejména ve srovnání se srovnatelnými zahraničními subjekty.

Skupina nevyvíjela v průběhu roku 2021 žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, mimo své aktivní přítomnosti v organizacích, komorách a spolcích pro ochranu životního prostředí a hygienických podmínek především na území Prahy.

Skupina měla v průběhu roku 2021 v zahraniční organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100% vlastněné dceřiné společnosti.

Informace o cílech a metodách řízení rizik Skupiny, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2021.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2021, které by nastaly po rozvahovém dni a měly by významný dopad na konsolidovanou výroční zprávu za rok končící k 31. prosinci 2021.

Skupina v roce 2021 pořídila celkem 29 022 252 ks vlastních akcií představujících celkem 18% podíl na základním kapitálu Společnosti.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z příložené konsolidované účetní závěrky za rok 2021.

22. června 2022

Ing. Michal Kocián  
předseda představenstva

Ing. Tomáš Pardubický  
výkonný ředitel

## Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

---

### Náš výrok

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice společnosti FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina“) k 31. prosinci 2021, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### Předmět auditu

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021,
- konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021,
- konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021,
- konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021, a
- přílohy konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

---

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 konsolidované 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 a se zákonem o auditorech jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

---

### Ostatní informace

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině 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 konsolidované účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

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

---

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

---

### Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s 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 konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Skupiny, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

22. června 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová  
statutární auditorka, evidenční č. 1981

# Obsah

|            |                                                                               |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Všeobecné informace</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Přehled významných účetních postupů</b>                                    | <b>7</b>  |
| 2.1        | a) Základní zásady sestavení účetní závěrky                                   | 7         |
| 2.2        | b) Změna v prezentaci srovnávacích informací                                  | 8         |
| 2.3        | Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů                      | 8         |
| 2.4        | Konsolidace                                                                   | 12        |
| 2.5        | Přepočty cizích měn                                                           | 15        |
| 2.6        | Investice do nemovitostí                                                      | 15        |
| 2.7        | Dlouhodobý hmotný majetek                                                     | 16        |
| 2.8        | Nehmotná aktiva                                                               | 16        |
| 2.9        | Snížení hodnoty nefinančních aktiv                                            | 16        |
| 2.10       | Finanční aktiva                                                               | 17        |
| 2.11       | Zásoby                                                                        | 20        |
| 2.12       | Poskytnuté zálohy                                                             | 20        |
| 2.13       | Základní kapitál a fondy                                                      | 20        |
| 2.14       | Kmenové akcie                                                                 | 20        |
| 2.15       | Vlastní akcie                                                                 | 21        |
| 2.16       | Ostatní fondy a kapitálové účty                                               | 21        |
| 2.17       | Obchodní závazky                                                              | 21        |
| 2.18       | Přijaté zálohy                                                                | 21        |
| 2.19       | Půjčky                                                                        | 21        |
| 2.20       | Výpůjční náklady                                                              | 21        |
| 2.21       | Leasing                                                                       | 22        |
| 2.22       | Splatná a odložená daň z příjmů                                               | 22        |
| 2.23       | Výnosy ze smluv se zákazníky                                                  | 23        |
| 2.24       | Ostatní výnosy – tržby z pronájmu                                             | 24        |
| 2.25       | Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí                      | 24        |
| 2.26       | Úrokové výnosy a náklady                                                      | 24        |
| 2.27       | Zaměstnanecké požitky                                                         | 25        |
| 2.28       | Výnosy z dividend                                                             | 25        |
| 2.29       | Vyplacené dividendy                                                           | 25        |
| 2.30       | Sprízněné strany                                                              | 25        |
| 2.31       | Aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje (nebo vyřazovaná skupina). | 26        |
| 2.32       | Události po skončení účetního období                                          | 26        |
| <b>3.</b>  | <b>Řízení finančních rizik</b>                                                | <b>26</b> |
| 3.1        | Faktory finančních rizik                                                      | 26        |
| 3.2        | Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění                               | 33        |
| 3.3        | Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů                                      | 34        |
| <b>4.</b>  | <b>Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů</b>          | <b>35</b> |
| <b>5.</b>  | <b>Struktura skupiny</b>                                                      | <b>37</b> |
| 5.1        | Investice oceněné ekvivalenční metodou                                        | 37        |
| 5.2        | Dceřiné společnosti                                                           | 49        |
| 5.3        | Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty               | 51        |
| <b>6.</b>  | <b>Investice do nemovitostí</b>                                               | <b>52</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>                                              | <b>57</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu</b>                            | <b>57</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Poskytnuté půjčky</b>                                                      | <b>58</b> |
| <b>10.</b> | <b>Obchodní a jiné pohledávky</b>                                             | <b>59</b> |
| <b>11.</b> | <b>Zásoby</b>                                                                 | <b>60</b> |
| <b>12.</b> | <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>                               | <b>61</b> |
| <b>13.</b> | <b>Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny</b>                | <b>61</b> |
| <b>14.</b> | <b>Úvěry a půjčky</b>                                                         | <b>62</b> |
| 14.1       | Půjčky                                                                        | 62        |
| 14.2       | Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti                        | 64        |
| <b>15.</b> | <b>Obchodní a jiné závazky</b>                                                | <b>65</b> |
| <b>16.</b> | <b>Závazky vůči akcionářům</b>                                                | <b>65</b> |

**FINEP HOLDING, SE**

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

|            |                                                                      |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>17.</b> | <b>Odložená daň z příjmu</b>                                         | <b>65</b> |
| <b>18.</b> | <b>Daň z příjmu</b>                                                  | <b>66</b> |
| <b>19.</b> | <b>Tržby</b>                                                         | <b>66</b> |
| 19.1       | Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky                              | 67        |
| 19.2       | Závazky ze smluv se zákazníky                                        | 68        |
| 19.3       | Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky                   | 68        |
| 19.4       | Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv                               | 68        |
| 19.5       | Smluvní náklady                                                      | 69        |
| <b>20.</b> | <b>Ostatní výnosy</b>                                                | <b>69</b> |
| <b>21.</b> | <b>Ostatní provozní náklady</b>                                      | <b>69</b> |
| <b>22.</b> | <b>Mzdové náklady</b>                                                | <b>69</b> |
| <b>23.</b> | <b>Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a ostatní finanční výnosy</b> | <b>70</b> |
| <b>24.</b> | <b>Finanční náklady</b>                                              | <b>70</b> |
| <b>25.</b> | <b>Podmíněné a smluvní závazky</b>                                   | <b>70</b> |
| 25.1       | Zásoby – developerské projekty                                       | 70        |
| 25.2       | Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě                   | 70        |
| 25.3       | Soudní řízení                                                        | 70        |
| <b>26.</b> | <b>Transakce se spřízněnými stranami</b>                             | <b>70</b> |
| 26.1       | Výnosy a příjmy                                                      | 71        |
| 26.2       | Náklady                                                              | 71        |
| 26.3       | Kapitálové transakce                                                 | 71        |
| 26.4       | Odměňování klíčových pracovníků                                      | 71        |
| 26.5       | Pohledávky a závazky                                                 | 71        |
| 26.6       | Přijaté a poskytnuté půjčky                                          | 72        |
| <b>27.</b> | <b>Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)</b>               | <b>72</b> |
| 27.1       | Pořízení aktiv 2021                                                  | 72        |
| 27.2       | Pořízení aktiv 2020                                                  | 72        |
| <b>28.</b> | <b>Vyřazení dceřiných společností a společných podniků</b>           | <b>73</b> |
| 28.1       | Vyřazení dceřiných společností                                       | 73        |
| 28.2       | Vyřazení společných podniků                                          | 76        |
| <b>29.</b> | <b>Události po skončení účetního období</b>                          | <b>77</b> |



## Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2021

| (mil. Kč)                                                       | Pozn. | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                   |       |                   |                   |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                                        |       |                   |                   |
| Investice do nemovitostí                                        | 6     | 3 245             | 2 253             |
| Dlouhodobý hmotný majetek                                       | 7     | 89                | 89                |
| Aktiva z práva užívání                                          | 8     | 68                | 76                |
| Nehmotná aktiva                                                 |       | 25                | 15                |
| Investice oceněné ekvivalenční metodou                          | 5.1   | 724               | 926               |
| Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty | 5.3   | 22                | 22                |
| Poskytnuté půjčky                                               | 9     | 840               | 990               |
| Smluvní náklady                                                 | 19    | 63                | 53                |
| Zaplacené zálohy                                                |       | 97                | 79                |
| Ostatní pohledávky                                              | 10    | 13                | 50                |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>                                 |       | <b>5 186</b>      | <b>4 553</b>      |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                                        |       |                   |                   |
| Zásoby                                                          | 11    | 1 500             | 1 133             |
| Poskytnuté půjčky                                               | 9     | 350               | 233               |
| Obchodní a jiné pohledávky                                      | 10    | 160               | 94                |
| Peněžní prostředky na vázaných účtech                           | 3.1   | 10                | 18                |
| Smluvní náklady                                                 | 19    | 11                | 3                 |
| Zaplacené zálohy                                                |       | 20                | 13                |
| Ostatní daňové pohledávky                                       |       | 12                | 10                |
| Zálohy na daň z příjmu                                          |       | 29                | 18                |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                        | 12    | 1 702             | 1 297             |
| Krátkodobá aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje   | 28    | 0                 | 183               |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>                                 |       | <b>3 794</b>      | <b>3 002</b>      |
| <b>Aktiva celkem</b>                                            |       | <b>8 980</b>      | <b>7 555</b>      |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>                                          |       |                   |                   |
| <b>Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny</b>           |       |                   |                   |
| Základní kapitál                                                | 13    | 4 065             | 4 065             |
| Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny                    | 13    | - 1 426           | - 1 426           |
| Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál               | 13    | 0                 | 250               |
| Vlastní akcie                                                   | 13    | - 688             | 0                 |
| Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu                           |       | 8                 | 9                 |
| Nerozdělené zisky                                               |       | 3 906             | 2 853             |
| <b>Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti</b>     |       | <b>5 865</b>      | <b>5 751</b>      |
| Nekontrolní podíly                                              |       | - 1               | - 1               |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                   |       | <b>5 864</b>      | <b>5 750</b>      |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                                  |       |                   |                   |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                                       |       |                   |                   |
| Půjčky                                                          | 14    | 1 208             | 407               |
| Smluvní závazky                                                 | 19    | 830               | 375               |
| Závazky z leasingu                                              | 8     | 62                | 72                |
| Jiné závazky                                                    | 15    | 31                | 43                |
| Závazky vůči akcionářům                                         | 16    | 220               | 0                 |
| Ostatní přijaté zálohy                                          |       | 3                 | 3                 |
| Odložený daňový závazek                                         | 17    | 103               | 63                |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>                                |       | <b>2 457</b>      | <b>963</b>        |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                                       |       |                   |                   |
| Půjčky                                                          | 14    | 72                | 308               |
| Obchodní a jiné závazky                                         | 15    | 218               | 171               |
| Smluvní závazky                                                 | 19    | 198               | 178               |
| Závazky z leasingu                                              | 8     | 8                 | 10                |
| Závazky vůči akcionářům                                         | 16    | 61                | 0                 |
| Přijaté zálohy                                                  |       | 2                 | 11                |
| Splatná daň z přidané hodnoty                                   |       | 14                | 10                |
| Závazky k dani z příjmu                                         |       | 86                | 26                |
| Krátkodobé závazky spojené s aktivy drženými za účelem prodeje  | 28    | 0                 | 128               |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                                |       | <b>659</b>        | <b>842</b>        |
| <b>Závazky celkem</b>                                           |       | <b>3 116</b>      | <b>1 805</b>      |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>                         |       | <b>8 980</b>      | <b>7 555</b>      |

## Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021

| (mil. Kč)                                                               | Pozn. | Rok končící<br>31. prosince 2021 | Rok končící<br>31. prosince 2020* |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Tržby                                                                   | 19    | 1 408                            | 1 343                             |
| Ostatní výnosy                                                          | 20    | 325                              | 21                                |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí                          | 6     | 382                              | 191                               |
| Spotřeba materiálu a energie                                            |       | - 19                             | - 23                              |
| Změny v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby                  |       | 432                              | 236                               |
| Stavební náklady                                                        |       | - 775                            | - 601                             |
| Náklady na prodané pozemky                                              | 11    | -166                             | -144                              |
| Mzdové náklady                                                          | 22    | - 185                            | - 165                             |
| Marketingové náklady                                                    |       | - 25                             | - 20                              |
| Odpisy nákladů na získání smlouvy                                       | 19.5  | - 22                             | - 46                              |
| Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv                           | 3.1   | - 4                              | - 3                               |
| Náklady za organizaci a řízení projektů                                 |       | - 28                             | - 30                              |
| Náklady na poradenské, daňové a auditní služby                          |       | - 23                             | - 25                              |
| Ostatní provozní náklady                                                | 21    | - 53                             | - 51                              |
| Odpisy                                                                  |       | - 20                             | - 28                              |
| <b>Provozní zisk</b>                                                    |       | <b>1 227</b>                     | <b>655</b>                        |
| Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů                                     | 23    | 26                               | 24                                |
| Ostatní finanční výnosy                                                 | 23    | 1                                | 15                                |
| Finanční náklady                                                        | 24    | - 57                             | - 38                              |
| <b>Čisté finanční náklady (-) / výnosy (+)</b>                          |       | <b>- 30</b>                      | <b>1</b>                          |
| Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou             | 5.1   | 106                              | 323                               |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                               |       | <b>1 303</b>                     | <b>979</b>                        |
| Daň z příjmů                                                            | 18    | - 147                            | - 72                              |
| <b>Čistý zisk za období</b>                                             |       | <b>1 156</b>                     | <b>907</b>                        |
| <b>Ostatní úplný výsledek:</b>                                          |       |                                  |                                   |
| <b>Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty</b> |       |                                  |                                   |
| Kurzové rozdíly                                                         |       | - 1                              | 0                                 |
| <b>Ostatní úplný výsledek za období</b>                                 |       | <b>-1</b>                        | <b>0</b>                          |
| <b>Úplný výsledek za období po zdanění celkem</b>                       |       | <b>1 155</b>                     | <b>907</b>                        |
| <b>Zisk připadající na:</b>                                             |       |                                  |                                   |
| – Vlastníky Společnosti                                                 |       | 1 156                            | 907                               |
| <b>Čistý zisk za období</b>                                             |       | <b>1 156</b>                     | <b>907</b>                        |
| <b>Úplný výsledek za období po zdanění celkem</b>                       |       |                                  |                                   |
| <b>Připadající na:</b>                                                  |       |                                  |                                   |
| – Vlastníky Společnosti                                                 |       | 1 155                            | 907                               |
| <b>Úplný výsledek za období po zdanění celkem</b>                       |       | <b>1 155</b>                     | <b>907</b>                        |

\*viz změny v prezentaci srovnávacích informací, poznámka 2.1

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

22. června 2022

Ing. Michal Kocián  
předseda představenstva

Ing. Tomáš Zaněk  
člen představenstva

## **Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021**

| (mil. Kč)                                     | Pozn. | Základní kapitál | Vlastní akcie | Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny | Peněžní příspěvky | Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů | Nerozdělený zisk | Celkem       | Nekontrolní podíly | Vlastní kapitál celkem |
|-----------------------------------------------|-------|------------------|---------------|----------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|--------------|--------------------|------------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2020</b>                   |       | <b>4 065</b>     | <b>0</b>      | <b>- 1 426</b>                               | <b>250</b>        | <b>9</b>                              | <b>1 946</b>     | <b>4 844</b> | <b>- 2</b>         | <b>4 842</b>           |
| Zisk za období                                |       | 0                | 0             | 0                                            | 0                 | 0                                     | 907              | 907          | 0                  | 907                    |
| <b>Úplný výsledek celkem</b>                  |       | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>                                     | <b>0</b>          | <b>0</b>                              | <b>907</b>       | <b>907</b>   | <b>0</b>           | <b>907</b>             |
| Příspěvky akcionářů                           | 26    | 0                | 0             | 0                                            | 0                 | 0                                     | 0                | 0            | 1                  | 1                      |
| <b>Stav k 31. prosinci 2020</b>               | 13    | <b>4 065</b>     | <b>0</b>      | <b>- 1 426</b>                               | <b>250</b>        | <b>9</b>                              | <b>2 853</b>     | <b>5 751</b> | <b>- 1</b>         | <b>5 750</b>           |
| Zisk za období                                |       | 0                | 0             | 0                                            | 0                 | 0                                     | 1 156            | 1 156        | 0                  | 1 161                  |
| Ostatní úplná ztráta                          |       | 0                | 0             | 0                                            | 0                 | - 1                                   | 0                | - 1          | 0                  | - 1                    |
| <b>Úplný výsledek (+) / ztráta (-) celkem</b> |       | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>                                     | <b>0</b>          | <b>- 1</b>                            | <b>1 156</b>     | <b>1 155</b> | <b>0</b>           | <b>1 155</b>           |
| Rozdělení akcionářům jiné než dividendy       | 13    | 0                | 0             | 0                                            | - 250             | 0                                     | 0                | - 250        | 0                  | - 250                  |
| Pořízení vlastních akcií                      | 13    | 0                | - 688         | 0                                            | 0                 | 0                                     | 0                | - 688        | 0                  | - 688                  |
| Dividendy vyplácené akcionářům                | 13    | 0                | 0             | 0                                            | 0                 | 0                                     | - 103            | - 103        | 0                  | - 103                  |
| <b>Stav k 31. prosinci 2021</b>               | 13    | <b>4 065</b>     | <b>- 688</b>  | <b>- 1 426</b>                               | <b>0</b>          | <b>8</b>                              | <b>3 906</b>     | <b>5 865</b> | <b>- 1</b>         | <b>5 864</b>           |

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků  
za rok končící 31. prosince 2021**

| (mil. Kč)                                                                                        | Pozn.     | Rok končící<br>31. prosince 2021 | Rok končící<br>31. prosince 2020* |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>                                                         |           |                                  |                                   |
| Zisk před zdaněním                                                                               |           | 1 303                            | 979                               |
| Úpravy o nepeněžní operace:                                                                      |           |                                  |                                   |
| Odpisy stálých aktiv                                                                             |           | 12                               | 14                                |
| Odpisy aktiv z práva užívání                                                                     | 8         | 8                                | 14                                |
| Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv                                                    | 3,1       | 4                                | 3                                 |
| Čistý finanční náklad                                                                            | 23, 24    | 17                               | 13                                |
| Čistý zisk z prodeje investic do nemovitostí                                                     | 20        | 0                                | - 13                              |
| Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí                                  | 6         | - 382                            | - 191                             |
| Čistý zisk z prodeje dceřiných společností                                                       | 28        | - 121                            | 0                                 |
| Podíl na zisku přidružených a společných podniků                                                 | 5         | - 106                            | - 323                             |
| Ostatní nepeněžní operace                                                                        |           | - 8                              | 0                                 |
| Změny pracovního kapitálu:                                                                       |           |                                  |                                   |
| Zvýšení (+) / snížení (-) pohledávek a ostatních aktiv                                           |           | - 123                            | 51                                |
| Zvýšení (+) stavu zásob                                                                          |           | - 279                            | - 113                             |
| Zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků, smluvních závazků a závazků držených k prodeji |           | 582                              | 266                               |
| <b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</b>                                            |           | <b>721</b>                       | <b>700</b>                        |
| Zaplacená daň z příjmů                                                                           |           | - 55                             | - 63                              |
| Zaplacené úroky                                                                                  | 8, 14     | - 49                             | - 44                              |
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                                                    |           | <b>617</b>                       | <b>593</b>                        |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>                                                       |           |                                  |                                   |
| Přijaté úroky                                                                                    |           | 10                               | 15                                |
| Nákup dceřiného podniku                                                                          | 26        | - 5                              | - 86                              |
| Nákup společných a přidružených podniků                                                          | 5         | 0                                | - 2                               |
| Pořízení a stavba investic do nemovitostí                                                        | 6         | - 590                            | - 583                             |
| Pořízení dlouhodobého majetku                                                                    | 7         | - 9                              | - 13                              |
| Pořízení nehmotného majetku                                                                      |           | - 14                             | - 14                              |
| Poskytnuté půjčky                                                                                |           | - 527                            | - 659                             |
| Přijaté splátky úvěrů                                                                            |           | 603                              | 229                               |
| Peněžní výnosy z prodeje investic do nemovitostí                                                 |           | 0                                | 178                               |
| Nákup finančních nástrojů v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty                         |           | 0                                | - 5                               |
| Přijaté dividendy od společných podniků                                                          | 3,1, 5    | 280                              | 225                               |
| Příplatky do společných podniků                                                                  | 5         | - 9                              | 0                                 |
| Výnosy z prodeje společného podniku                                                              | 28,2      | 135                              | 0                                 |
| Výnosy z prodeje dceřiných společností, očištěné o peněžní prostředky                            | 28,1      | 97                               | 0                                 |
| <b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>                                                  |           | <b>- 29</b>                      | <b>- 715</b>                      |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>                                                         |           |                                  |                                   |
| Výnosy z půjček                                                                                  | 14, 27    | 922                              | 487                               |
| Příspěvek z nekontrolního podílu                                                                 |           | 0                                | 1                                 |
| Splátky půjček                                                                                   | 14        | - 493                            | - 634                             |
| Změna v peněžních prostředcích na vázaných účtech                                                | 3,1, 10   | 13                               | 136                               |
| Hlavní prvky leasingových plateb                                                                 | 14        | - 12                             | - 14                              |
| Dividendy vyplácené akcionářům                                                                   | 13        | - 103                            | 0                                 |
| Splacení jiného kapitálového vkladu                                                              | 13        | - 201                            | 0                                 |
| Nakoupené vlastní akcie                                                                          | 13        | - 309                            | 0                                 |
| <b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>                                                    |           | <b>- 183</b>                     | <b>- 24</b>                       |
| <b>Čisté snížení (-) / zvýšení (+) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>              |           | <b>405</b>                       | <b>- 146</b>                      |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku                                         | 12        | 1 297                            | 1 443                             |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>                                    | <b>12</b> | <b>1 702</b>                     | <b>1 297</b>                      |

\* viz změny v prezentaci srovnávacích informací, poznámka 2.1

Významné nepeněžní transakce jsou uvedeny v poznámce 9, 14, 28.1.

## **1. Všeobecné informace**

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

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

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami.

K 31. prosinci 2021 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá. Skupinu v roce 2020 v konečném důsledku společně ovládali pan Michal Kocián, pan Pavel Rejchrt, pan Tomáš Zaněk a pan Vladimír Schwarz. Po reorganizaci v roce 2021 (viz poznámka 13) je Skupina v konečném důsledku společně ovládána panem Michalem Kociánem, panem Pavlem Rejchrtem a panem Tomášem Zaňkem.

Vlastníci Skupiny nesestavují konsolidovanou účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2021, která je k dispozici veřejnosti a je v souladu s IFRS ve znění přijatém EU.

## **2. Přehled významných účetních postupů**

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

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

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví („IFRS IC“), vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU (IFRS). Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv. Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak.

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

V roce 2020 se pandemie COVID-19 rychle rozvinula a došlo k významnému počtu případů. Opatření přijatá různými vládami k zabránění viru ovlivnila ekonomickou aktivitu. Skupina přijala řadu opatření ke sledování a zmírnění účinků COVID-19, jako jsou bezpečnostní a zdravotní opatření pro zaměstnance Skupiny (například sociální distancování a práce z domova) a zajištění pokračování stavebních prací.

V této fázi nebyl dopad na podnikání a výsledky Skupiny významný a na základě našich dosavadních zkušeností očekáváme, že tomu tak bude i nadále. Vzhledem k tomu, že Skupina působí na realitním trhu, očekává se, že pokračování poskytování služeb nebude narušené. Skupina bude i nadále sledovat různé vládní politiky a rady a současně udělá vše pro to, aby pokračovala v činnosti nejlepším a nejbezpečnějším možným způsobem bez ohrožení zdraví lidí.

**2.2 b) Změna v prezentaci srovnávacích informací**

V roce 2021 Skupina změnila srovnatelné informace ve výkazu zisku nebo ztráty. Následující tabulka vysvětluje provedené reklasifikace:

| (mil. Kč)                                                  | Rok končící<br>31. prosincem<br>2020 (jak bylo<br>uvedeno<br>dříve) | Stavební<br>náklady a<br>změna stavu<br>zásob (a) | Vliv změny<br>v klasifikaci<br>prodávaných<br>nemovitostí (b) | Reklasifikace<br>stavebních<br>nákladů do<br>nákladů na<br>prodaný<br>pozemek (c) | Rok končící<br>31. prosincem<br>2020<br>(upraveno) |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Výnosy                                                     | 1 237                                                               | 0                                                 | 106                                                           | 0                                                                                 | 1 343                                              |
| Změny stavu zásob hotových<br>výrobků a nedokončené výroby | 457                                                                 | - 259                                             | 0                                                             | 38                                                                                | 236                                                |
| Stavební náklady                                           | - 860                                                               | 259                                               | 0                                                             | 0                                                                                 | - 601                                              |
| Náklady na prodané pozemky                                 | 0                                                                   | 0                                                 | -106                                                          | - 38                                                                              | - 144                                              |
| <b>Celkový dopad na provozní zisk</b>                      |                                                                     | 0                                                 | 0                                                             | 0                                                                                 |                                                    |

Ve výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 byly provedeny následující reklasifikace:

| (mil. Kč)                                                                             | Rok končící<br>31. prosincem<br>2020 (jak<br>bylo uvedeno<br>dříve) | Vliv změny v<br>klasifikaci<br>prodávaných<br>nemovitostí (b) | Rok končící<br>31. prosincem<br>2020<br>(upraveno) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Změna stavu zásob                                                                     | - 219                                                               | 106                                                           | - 113                                              |
| <b>Dopad na čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                 | <b>0</b>                                                            | <b>106</b>                                                    | <b>0</b>                                           |
| Peněžní výnosy z prodeje investic do nemovitostí                                      | 284                                                                 | - 106                                                         | 178                                                |
| <b>Dopad na čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>                               | <b>0</b>                                                            | <b>- 106</b>                                                  | <b>0</b>                                           |
| <b>Celkový dopad na čistou změnu peněžních<br/>prostředků a peněžních ekvivalentů</b> |                                                                     | 0                                                             |                                                    |

Skupina zlepšila vykazování stavebních nákladů a změn v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby pro jasnější oddělení vynaložených stavebních nákladů, prodaných pozemků pod bytovými jednotkami a výše nákladů aktivovaných do zásob během období.

- V rámci této analýzy Skupina zjistila, že změny stavu zásob hotových výrobků a nedokončené výroby byly nadhodnoceny o pozemky převedené do inventury majetku z investic do nemovitostí se souvztažným zápisem na řádku stavebních nákladů. V důsledku toho byly stavební náklady sníženy o částku 259 mil. Kč oproti dříve vykázané částce a o stejnou částku byly v roce končícím 31. prosince 2020 upraveny změny stavu zásob hotových výrobků a nedokončené výroby.
- 38 mil. Kč představující prodané pozemky, které byly dříve zahrnuty do Změny stavu zásob hotových výrobků a nedokončené výroby, je vykázáno jako náklady na prodané pozemky.

c) V roce končícím 31. prosince 2020 Skupina prodala určité pozemky družstvům (přidruženým osobám, spřízněným osobám) bez zisku z prodeje. Tyto pozemky byly před prodejem klasifikovány jako investice do nemovitostí. V průběhu přípravy účetní závěrky za rok 2021 Skupina revidovala klasifikaci těchto pozemků s ohledem na účetní postup 2.5 a dospěla k závěru, že tyto pozemky představují zásoby. V důsledku toho Skupina zaúčtovala výnosy a náklady na prodané pozemky, obě ve výši 106 mil. Kč. Konsolidovaný výkaz peněžních toků byl upraven tak, aby vykazoval pokles čistého peněžního toku z investiční činnosti a nárůst čistého peněžního toku z provozní činnosti ve výši 106 mil. Kč.

**2.3 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů****(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2021**

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později:

**Slevy na nájemném související s Covid-19 – Novela k IFRS 16** (vydána 28. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Novela poskytuje nájemcům (avšak ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky při posouzení, zda je sleva na nájem související s COVID-19 modifikací leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout, zda o slevách na nájem budou účtovat stejně jako v případě, že by nešlo o modifikace leasingu. To v mnoha případech povede k zaúčtování slevy jako variabilní leasingové splátky. Praktický dopad se vztahuje pouze na slevy z nájemného, které vznikly jako přímý důsledek pandemie COVID-19, a to pouze tehdy, pokud budou splněny všechny následující podmínky: Změna leasingových plateb má za následek změnu protihodnoty leasingu, která bude v podstatě stejná nebo nižší než protihodnota leasingu bezprostředně předcházející změně; jakékoliv snížení leasingových splátek ovlivní jen platby splatné nejpozději 30. června 2021; a nedojde k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Pokud se nájemce rozhodne uplatnit toto praktické zjednodušení, bude jej muset uplatnit na všechny leasingové smlouvy s podobnými charakteristikami a v podobných okolnostech. Novela má být uplatněna retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nebudou muset upravovat předchozí období ani poskytovat informace podle paragrafu 28(f) IAS 8. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

**Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16** (vydána 27. srpna 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později). Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z aplikace reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty hodnotou alternativní. Změny se týkají následujících oblastí:

- **Účtování změn v základně pro určování smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR:** U nástrojů vykazovaných v naběhlé hodnotě vyžaduje novela, aby účetní jednotky jako praktické zjednodušení zohlednily změnu základny pro stanovení smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR aktualizací efektivní úrokové sazby podle pokynů IFRS 9, odstavce B5.4.5. Výsledkem je, že není vykázán žádný okamžitý zisk nebo ztráta. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na takovou změnu a pouze v rozsahu, který je přímým důsledkem reformy IBOR, a nový základ je ekonomicky ekvivalentní předchozímu základu. Pojistitelé, kteří uplatňují dočasnou výjimku z IFRS 9, jsou rovněž povinni uplatňovat stejné praktické zjednodušení. IFRS 16 byl také změněn tak, aby vyžadoval, aby nájemci používali podobná praktická zjednodušení při účtování modifikací leasingu, které v důsledku reformy IBOR mění základ pro stanovení budoucích leasingových splátek.
- **Datum ukončení úlevy 1. fáze pro nesmluvně specifikované rizikové složky v zajišťovacích vztazích:** Dodatky Fáze 2 vyžadují, aby účetní jednotka prospektivně přestala uplatňovat úlevy 1. fáze na nesmluvně specifikovanou rizikovou složku v době, kdy dojde ke změnám v nesmluvně specifikované rizikové složce nebo když je zajišťovací vztah přerušen. V dodatcích Fáze 1 pro rizikové složky nebylo uvedeno žádné konečné datum.
- **Další dočasné výjimky z uplatňování specifických požadavků zajišťovacího účetnictví:** Novely Fáze 2 poskytují některá další dočasná osvobození od uplatňování konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví IAS 39 a IFRS 9 na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR.
- **Doplňující zveřejnění IFRS 7 související s reformou IBOR:** Novely vyžadují zveřejnění:
  - (i) způsobu, jakým účetní jednotka řídí přechod na alternativní referenční sazby, jejího pokroku a rizik vyplývajících z přechodu; ii) kvantitativní informace o derivátech a nederivátových nástrojích, které teprve musí přejít, v členění podle významné referenční úrokové sazby; a (iii) popis veškerých změn ve strategii řízení rizik v důsledku reformy IBOR.

Reforma neměla žádný dopad na finanční výkazy Skupiny.

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

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později:

**Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem – Dodatky k IFRS 10 a IAS 28** (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční období začínající dnem nebo později, které určí IASB, dosud neschválené EU). Tyto dodatky řeší nesoulad mezi požadavky IFRS 10 a požadavky IAS 28 při řešení prodeje nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem. Hlavním důsledkem změn je, že zisk nebo ztráta v plné výši je uznána, když transakce zahrnuje obchod. Částečný zisk nebo ztráta se zaúčtuje, pokud transakce zahrnuje aktiva, která nepředstavují podnikání, i když tato aktiva drží dceřiná společnost.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

**Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Dodatky k IAS 1** (vydané 23. ledna 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později, dosud neschválené EU). Tyto úpravy s úzkým rozsahem objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, která existují ke konci účetního období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka věcné právo ke konci účetního období odložit vypořádání alespoň o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, neovlivňují klasifikaci závazků. Právo na odklad existuje pouze v případě, že účetní jednotka ke konci účetního období splní příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu vykazání nebo před ním, a to i v případě, že po skončení účetního období bylo od věřitele získáno prominutí této podmínky. Naopak úvěr je klasifikován jako dlouhodobý, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Dodatky navíc obsahují vyjasnění požadavků na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat jeho přeměnou na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku peněžními prostředky, jinými zdroji představujícími ekonomický prospěch nebo vlastními nástroji vlastního kapitálu účetní jednotky. Existuje výjimka pro konvertibilní nástroje, které mohou být převedeny na kapitál, ale pouze pro ty nástroje, kde je konverzní opce klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná složka složeného finančního nástroje.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

**Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, Odkaz na Koncepční rámec – Úzký rozsah úprav IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 a Roční vylepšení IFRS 2018-2020 – úpravy IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41** (vydané 14. května 2020 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečíst z pořizovací ceny položky DHM veškeré výnosy získané z prodeje položek vyrobených v době, kdy účetní jednotka připravuje aktivum pro zamýšlené použití. Výnosy z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich výrobu jsou nyní účtovány do zisku nebo ztráty. Účetní jednotka použije k ocenění nákladů na tyto položky IAS 2. Pořizovací cena nebude zahrnovat odpisy testovaného aktiva, protože není připraveno pro zamýšlené použití. Novela IAS 16 také objasňuje, že účetní jednotka „testuje, zda aktivum funguje správně“, když posuzuje technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum by proto mohlo být schopno provozu podle záměru vedení a podléhat odpisům dříve, než dosáhne úrovně provozní výkonnosti očekávané vedením.

Novela IAS 37 objasňuje význam „nákladů na plnění smlouvy“. Dodatek vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění této smlouvy; a alokaci dalších nákladů, které se přímo týkají plnění. Novela také objasňuje, že před vytvořením samostatné rezervy na nevýhodnou smlouvu účetní jednotka zaúčtuje jakoukoli ztrátu ze snížení hodnoty, ke které došlo u aktiv používaných při plnění smlouvy, spíše než u aktiv vyhrazených pro tuto smlouvu.

IFRS 3 byl upraven tak, aby odkazoval na Koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2018, aby bylo možné určit, co představuje aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před novelou odkazoval IFRS 3 na Koncepční rámec účetního 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 používající IFRS 3 měla namísto Koncepčního rámce z roku 2018 odkázat na IAS 37 nebo IFRIC 21. Bez této nové výjimky by účetní jednotka vykazala některé závazky v podnikové kombinaci, které by podle IAS 37 nevykazala. Proto by účetní jednotka musela ihned po akvizici odúčtovat takové závazky a zaúčtovat zisk, který by nevykazoval ekonomický zisk. Bylo také objasněno, že nabyvatel by neměl vykazovat podmíněná aktiva, jak je definováno v IAS 37, k datu akvizice.

Novela IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu pro odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky mohou být hrazeny buď třetím stranám, nebo věřiteli. Podle novely nebudou do 10% testu zahrnuty náklady nebo poplatky hrazené třetím stranám.

Ilustrativní příklad 13, který doprovází IFRS 16, byl upraven tak, aby se odstranila ilustrace plateb od pronajímatele souvisejících se zhodnocením leasingu. Důvodem novely je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s pobídkami k pronájmu.



IFRS 1 umožňuje výjimku, pokud dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může svá aktiva a závazky ocenit účetními hodnotami, které by byly zahrnuty do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny žádné úpravy pro konsolidační postupy a pro účinky podnikové kombinace v kterou mateřská společnost nabyla dceřiné společnosti. IFRS 1 byl upraven tak, aby umožnil účetním jednotkám, které využily tuto výjimku z IFRS 1, také oceňovat kumulativní převodní rozdíly pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Novela IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní převodní rozdíly, aby se snížily náklady pro prvouživatele. Tento dodatek se bude vztahovat také na přidružené společnosti a společné podniky, které využily stejnou výjimku z IFRS 1.

Požadavek, aby účetní jednotky vyloučily ze zdanění peněžní toky při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41, byl odstraněn. Tento dodatek má sladit s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na bázi po zdanění.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

**Novela IFRS 4 – odložení IFRS 9** (vydaná 25. června 2020 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Dodatky k IFRS 4 se zabývají dočasnými účetními důsledky různých dat účinnosti IFRS 9 a chystaného IFRS 17. Dodatky k IFRS 4 prodloužily datum vypršení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 do roku 2023, aby bylo možné sladit datum účinnosti IFRS 9 s novým IFRS 17. Pevné datum vypršení platnosti dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 v IFRS 4 bylo odloženo na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

**Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé, odložení data účinnosti – Dodatky k IAS 1** (vydané 15. července 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později, dosud neschválené EU). Novela IAS 1 o klasifikaci závazků jako krátkodobé a dlouhodobé byla vydána 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 mají více času na implementaci změn klasifikace vyplývajících z upravených pokynů.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

**Dodatky k IAS 1 a IFRS Prohlášení o praxi 2: Zveřejnění účetních pravidel** (vydané 12. února 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023). IAS 1 byl novelizován tak, aby vyžadoval, aby společnosti zveřejňovaly své významné účetní zásady spíše než jejich významná účetní pravidla. Novela poskytla definici významných účetních pravidel. Dodatek také upřesnil, že informace o účetních pravidlech se očekává, že budou významné, pokud by bez nich uživatelé účetní závěrky nebyli schopni porozumět jiným významným informacím v účetní závěrce. Dodatek poskytuje ilustrativní příklady informací účetních pravidel, které budou pravděpodobně považovány za významné pro účetní závěrku účetní jednotky. Novela IAS 1 dále objasnila, že nevýznamné informace o účetních pravidlech není nutné zveřejňovat. Pokud je však zveřejněn, neměl by zakrývat významné informace o účetních pravidlech. Na podporu této novely byl také upraven IFRS Prohlášení o praxi 2, „Posuzování významnosti“, aby poskytl návod, jak aplikovat koncept významnosti na zveřejnění účetních pravidel.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

**Dodatky k IAS 8: Definice účetních odhadů** (vydané 12. února 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023). Novela IAS 8 objasnila, jak by společnosti měly rozlišovat změny v účetních pravidlech od změn v účetních odhadech.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

**Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce – Dodatky k IAS 12** (vydané 7. května 2021 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později, dosud neschválené EU). Úpravy IAS 12 specifikují, jak účtovat o odložené dani z transakcí, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu. Za určitých okolností jsou účetní jednotky osvobozeny od účtování odložené daně, když poprvé vykazují aktiva nebo závazky. Dříve existovala určitá nejistota ohledně toho, zda se výjimka vztahuje na transakce, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu – transakce, u kterých se vykazuje aktivum i závazek. Novela objasňuje, že osvobození se nevztahuje a účetní jednotky jsou povinny z takových transakcí uznat odloženou daň. Novely vyžadují, aby společnosti vykázaly odloženou daň z transakcí, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným částkám zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

## **2.4 Konsolidace**

### **2.4.1 Dceřiné společnosti**

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

O podnikových kombinacích Skupiny účtuje metodou akvizice. Do protihodnoty pořízené dceřiné společnosti patří reálné hodnoty převedeného majetku, závazky vzniklé vůči bývalým vlastníkům nabytého podniku a podíly na vlastním kapitálu vydané Skupinou. Převedená protihodnota zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoliv aktiva nebo závazku vyplývajících z dohody o podmíněné protihodnotě.

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

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

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

Jakákoliv podmíněná protihodnota, která má být převedena Skupinou, je vykazována v reálné hodnotě k datu pořízení. Následné změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, která je považována za aktivum nebo závazek, jsou vykazovány v souladu s IFRS 3 jako zisk nebo ztráta. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, není přeceňována a její následné vypořádání je účtováno do vlastního kapitálu.

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

### **2.4.2 Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, které nepředstavují podnik**

Jako první krok při zvažování, zda je transakce akvizicí aktiva nebo skupiny aktiv, které nepředstavují podnik nebo podnikovou kombinaci, skupina provede test koncentrace, zda získaný soubor činností a aktiv není podnikem.

Pro test koncentrace:

- a) nabytá hrubá aktiva nezahrnují peníze a peněžní ekvivalenty, odložené daňové pohledávky a goodwill vyplývající z účinků odložených daňových závazků.
- b) reálná hodnota nabytých hrubých aktiv zahrnuje jakoukoli převedenou protihodnotu (plus reálnou hodnotu jakéhokoli nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoli dříve drženého podílu), která převyšuje reálnou hodnotu nabytých čistých identifikovatelných aktiv. Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv může být normálně stanovena jako celková částka získaná přičtením reálné hodnoty převedené protihodnoty (plus reálné hodnoty jakéhokoli nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoli dříve drženého podílu) k reálné hodnotě převzatých závazků (jiných než odložených daňových závazků) a poté s vyloučením položek uvedených v pododstavci (a). Pokud je však reálná hodnota nabytých hrubých aktiv vyšší než celková hodnota, může být někdy zapotřebí přesnější výpočet.
- c) jediné identifikovatelné aktivum bude zahrnovat jakékoli aktivum nebo skupinu aktiv, které by byly uznány a oceněny jako jediné identifikovatelné aktivum v podnikové kombinaci.
- d) pokud je hmotné aktivum připojeno k jinému hmotnému aktivu a nemůže být fyzicky odstraněno a používáno odděleně od jiného hmotného aktiva, aniž by vznikly významné náklady nebo významné snížení užité hodnoty nebo reálné hodnoty k jakémukoli aktivu (například pozemkům a budovám), aktiva se považují za jediné identifikovatelné aktivum.
- e) při posuzování, zda jsou aktiva podobná, účetní jednotka zváží povahu každého jednotlivého identifikovatelného aktiva a rizika spojená s řízením a tvorbou výstupů z aktiv (tj. rizikové charakteristiky).

Test koncentrace je splněn, pokud je v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv soustředěna do jediného identifikovatelného aktiva nebo skupiny podobných identifikovatelných aktiv. Pokud je koncentrační test splněn, je soubor činností a aktiv určen jako nepodnikatelská a není třeba dalšího posuzování. Pokud není koncentrační test splněn, Skupina posuzuje, zda nabytý subjekt představuje podnik.

Podnik se skládá ze vstupů a na ně aplikovaných procesů, jež mají schopnost vytvářet výstupy. Ačkoliv se obchodování většinou vyznačuje výstupy, nejsou výstupy podmínkou klasifikace daného integrovaného souboru jako podniku. Podnik je definován těmito třemi složkami:

- Vstup: jakýkoliv ekonomický zdroj vytvářející nebo mající schopnost vytvářet výstupy, pakliže je na něj aplikován jeden nebo více procesů.
- Proces: jakýkoliv systém, standard, protokol, konvence nebo pravidlo, které při použití na vstup nebo vstupy vytváří nebo má schopnost vytvářet výstupy.
- Výstup: výsledek vstupů a procesů aplikovaných na ty vstupy, které poskytují nebo mají schopnost poskytovat návratnost ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických přínosů přímo investorům nebo jiným vlastníkům, členům nebo účastníkům.

Pokud nabytá dceřiná společnost nesplní definici podniku, je nabytí takové dceřiné společnosti považováno za nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavuje podnik. V takových případech nabyvatel identifikuje a vykáže jednotlivá nabytá identifikovatelná aktiva a převzaté závazky. Pořizovací cena skupiny se přiřadí k jednotlivým identifikovatelným aktivům a závazkům na základě jejich relativních reálných hodnot k datu nákupu. Taková transakce nevede ke vzniku goodwillu.

**2.4.3 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly**

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

**2.4.4 Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi**

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

**2.4.5 Společná ujednání**

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

Podle ekvivalenční metody jsou podíly ve společných podnicích prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení. Pokud se podíl Skupiny na ztrátách ve společném podniku rovná nebo přesahuje její podíly ve společném podniku (které zahrnují jakékoliv dlouhodobé podíly, které v podstatě tvoří část čisté investice Skupiny ve společném podniku), Skupina nevykazuje další ztráty, pokud mu nevznikly závazky nebo neuskutečnila úhrady jménem společných podniků.

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

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

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

**2.4.6 Přidružené společnosti**

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv. Investice v přidružených společnostech se zachycují ekvivalenční metodou a jsou prvotně vykázány v pořizovací ceně. Následné účtování je totožné s účetními postupy pro společné podniky popsány v Poznámce 2.3.5.

## **2.5 Přepočty cizích měn**

### **2.5.1 Funkční měna a měna vykazování**

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

### **2.5.2 Transakce a zůstatky**

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

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

### **2.5.3 Společnosti ve Skupině**

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

- (a) aktiva a závazky pro každou prezentovanou rozvahu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni;
- (b) výnosy a náklady individuálních výkazů zisku a ztráty společností ve Skupině jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce);
- (c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

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

## **2.6 Investice do nemovitostí**

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

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

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

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

Investice do nemovitostí je přeřazena do zásob, pokud existuje důkaz o začátku výstavby za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

Podrobnosti o přístupu k výpůjčním nákladům vztahujícím se k investicím do nemovitostí jsou uvedeny v Poznámce 2.19.

## **2.7 Dlouhodobý hmotný majetek**

Všechny pozemky, budovy a zařízení 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 částí 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 Skupině 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:

| <b>Typ majetku</b>                       | <b>Odhadovaná doba životnosti</b> |
|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Budovy                                   | 30-50                             |
| Movité věci                              | 3-7                               |
| Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku | Neodepisuje se                    |

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 zpětně ziskatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně ziskatelnou částku.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako "Ostatní výnosy" nebo "Ostatní provozní náklady".

## **2.8 Nehmotná aktiva**

### **2.8.1 Ochranné známky a domény**

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

### **2.8.2 Software**

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

## **2.9 Snížení hodnoty nefinančních aktiv**

Nehmotný majetek, který má neomezenou dobu životnosti, nebo nehmotný majetek, který není připraven k použití, není předmětem odpisů a je každoročně testován na snížení hodnoty. Aktiva, která jsou odpisována, se testují na snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že účetní hodnota nemusí být zpětně ziskatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výši rozdílu, o který účetní hodnota aktiva převyšuje jeho zpětně ziskatelnou částku.

Realizovatelná částka je buď reálná hodnota aktiva snižená o náklady na likvidaci anebo hodnota z užívání podle toho, která z obou těchto částek je vyšší. Pro posouzení snížení hodnoty jsou aktiva seskupena na nejnižších úrovních, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní přítoky (peněžotvorné jednotky). U nefinančních aktiv jiných než goodwill, která byla znehodnocena, se ke každému rozvahovému dni posuzuje možné zrušení předchozího snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu nejsou odúčtovány.

## **2.10 Finanční aktiva**

### **2.10.1 Klíčové metody oceňování**

*Reálná hodnota* je cena, která by byla přijata za účelem prodeje aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivním trhem je trh, na kterém se uskutečňují transakce s aktivem nebo závazkem s dostatečnou četností a objemem, aby bylo možné průběžně poskytovat informace o cenách.

*Transakční náklady* jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s pořízením, vydáním nebo vyřazením finančního nástroje. Přírůstkové náklady jsou náklady, které by nebyly vynaloženy, kdyby se transakce neuskutečnila. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize placené zprostředkovatelům (včetně zaměstnanců vystupujících jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejcům, dávky regulačních agentur a burz cenných papírů a daně a poplatky z převodu. Transakční náklady nezahrnují dluhové prémie nebo slevy, finanční náklady nebo vnitřní administrativní náklady nebo náklady na držení.

*Naběhlá hodnota (Amortised cost - „AC“)* je částka, za kterou byl finanční nástroj vykázán při prvotním zaúčtování snížený o veškeré splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky, a u finančních aktiv snížených o případné opravné položky k očekávaným úvěrovým ztrátám („OÚZ“). Časově rozlišené úroky zahrnují odpisy transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a případných premií nebo diskontů do výše splatnosti pomocí metody efektivní úrokové míry. Časově rozlišené úrokové výnosy a časově rozlišené úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kupónového a amortizovaného diskontu nebo premie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou prezentovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

*Metoda efektivní úrokové míry* je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů v daném období tak, aby bylo dosaženo konstantní úrokové míry (efektivní úrokové míry) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) prostřednictvím očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratšího období, je-li to vhodné, k hrubé účetní hodnotě finančního nástroje.

### **2.10.2 Prvotní zaúčtování, klasifikace a následné oceňování**

Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den uzavření obchodu, tj. v den, kdy se Skupina zaváže k dodání finančního aktiva. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje.

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií: Finanční aktiva v zůstatkové hodnotě a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě („FVTPL“). Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který bylo finanční aktivum pořízeno.

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě. Všechny ostatní finanční nástroje jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Reálnou hodnotu při prvotním vykázání nejlépe dokládá cena transakce. Zisk nebo ztráta při prvotním vykázání se zaznamenávají pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, který lze prokázat jinými pozorovatelnými běžnými tržními transakcemi ve stejném nástroji nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje z pozorovatelných trhů.

**Obchodní model.** Obchodní model odráží, jak Skupina spravuje aktiva za účelem tvorby peněžních toků - ať už je cílem Skupiny: (i) výhradně shromažďovat smluvní peněžní toky z aktiv („držet za účelem výběru smluvních peněžních toků“) nebo (ii) shromažďovat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („držet za účelem výběru smluvních peněžních toků a prodávat“), nebo pokud se nevztahuje žádný z bodů (i) a (ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a oceňováno FVTPL.

**Charakteristika peněžních toků.** Pokud je obchodní model k držení aktiv za účelem shromažďování smluvních peněžních toků nebo držení smluvních peněžních toků a prodeje, Skupina posuzuje, zda peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („ÚJaÚ“). Finanční aktiva s vloženými deriváty se posuzují v plném rozsahu při určování, zda jsou jejich peněžní toky v souladu s funkcí ÚJaÚ. Při tomto posouzení Skupina zvažuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úrok zahrnuje pouze protihodnotu za úvěrové riziko, časovou hodnotu peněz, ostatní základní úvěrová rizika a ziskové rozpětí.

### **(a) Půjčky a pohledávky**

Úvěry a pohledávky jsou finanční aktiva držena v obchodním modelu s cílem držet dluhová finanční aktiva do splatnosti a vybírat smluvní peněžní toky. Tato aktiva jsou prvotně vykázána v reálné hodnotě a následně jsou oceňována v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty. Jsou zahrnuty do oběžných aktiv s výjimkou položek se splatností delší než 12 měsíců po skončení účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Úvěry a pohledávky Skupiny jsou vykázány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky“ (krátkodobá aktiva) a „Poskytnuté půjčky“ (krátkodobá a dlouhodobá aktiva).

Skupina oceňuje půjčky a pohledávky v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o očekávané úvěrové ztráty.

### **(b) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou v rozvaze oceňovány naběhlou hodnotou a v souladu s IFRS 9 jsou testovány na snížení hodnoty. V konsolidovaném výkazu o peněžních tocích zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty peněžní hotovost, vklady u bank, jiné krátkodobé – vysoce likvidní investice s původní splatností do tří měsíců.

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

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě představují finanční aktiva určená k obchodování. Finanční aktivum je klasifikováno v této kategorii, pokud jej Skupina koupila za účelem prodeje v blízké budoucnosti.

**Investice do majetkových cenných papírů.** Majetkové účasti jsou klasifikovány v FVTPL. IFRS 9 neposkytuje výjimku pro oceňování investic do nekótovaných majetkových cenných papírů v pořizovací ceně. Skupina oceňuje všechny takové investice reálnou hodnotou.

Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty v kategorii „finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „ostatní výnosy“ nebo „ostatní provozní náklady“ v období, ve kterém vznikly. Výnosy z dividend z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako součást ostatních výnosů v okamžiku, kdy je stanoveno právo Skupiny přijímat platby.

### **2.10.3 Odúčtování**

Skupina odúčtuje finanční aktiva, pokud (a) jsou aktiva odkoupena nebo práva na peněžní toky z aktiv jinak vyprší, nebo (b) Skupina převedla práva na peněžní toky z finančních aktiv nebo vstoupila do kvalifikujícího ujednání přechodu, zatímco (i) rovněž převádí v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví aktiv, nebo (ii) neprevádí ani neponechává v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví, ale nezachovává kontrolu.



**2.10.4 Snížení hodnoty finančních aktiv – opravné položky k úvěrovým ztrátám pro OÚZ**

Skupina oceňuje dluhová finanční aktiva s použitím očekávaných úvěrových ztrát v době vykázání aktiv.

Zjednodušený přístup pro výpočet opravných položek je aplikován na finanční obchodní a jiné pohledávky. U dlouhodobého finančního majetku používá Skupina úplný model (3fázový model).

Třífázový model: Finanční aktivum je prvotně vykázáno na úrovni 1, u které je vykázáno snížení hodnoty při očekávané 12měsíční úvěrové ztrátě. V průběhu životnosti finančního aktiva Skupina určuje, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. V takovém případě je finanční aktivum reklasifikováno na úroveň 2, u které je vykázána ztráta ze snížení hodnoty na očekávané úrovni ztrát po dobu životnosti. V případě úvěrového selhání protistrany je finanční aktivum reklasifikováno na úroveň 3. Na této úrovni je úrok z finančního aktiva zachycen z účetní hodnoty aktiva po snížení hodnoty s použitím původní efektivní úrokové míry. Současně je pro tento model definován výrazný nárůst úvěrového rizika, nesplácení a absolutní úvěrové kvality. Finanční aktiva v tomto třífázovém modelu jsou posuzována individuálně.

U poskytnutých úvěrů a pohledávek posuzovaných individuálně Skupina zvažuje následující faktory, které ovlivňují schopnost dlužníka plnit své závazky:

- počet dnů po splatnosti a možnost uplatnit kolaterál, pokud existuje;
- jakákoli část pohledávky je po splatnosti;
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi;
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční reorganizaci;
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn národních či místních ekonomických podmínek, které protistranu ovlivňují;
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pro účely měření pravděpodobnosti selhání Skupina definuje selhání jako situaci, kdy expozice splňuje jedno nebo více z následujících kritérií:

- (a) Dlužník je výrazně po splatnosti se svými smluvními platbami;
- (b) Mezinárodní ratingové agentury zařadily dlužníka do ratingové třídy se selháním;
- (c) Dlužník splňuje níže uvedená kritéria pravděpodobnosti platby:
  - Je pravděpodobné, že dlužník upadne do úpadku;
  - Dlužník je v úpadku (insolventní se označuje, když jsou smluvní platby více než 90 dní po splatnosti).

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé pohledávky klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Skupina posuzuje míru očekávaných úvěrových ztrát stanovených pro obchodní a jiné pohledávky.

Zjednodušený model je aplikován na běžné pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, které neobsahují významnou složku financování. Matice snížení hodnoty je vytvořena na základě historických hodnot vzniku pohledávek a jejich ročních odpisů. Tento historický pohled je následně pozměněn výhledem do budoucna, který souvisí s HDP České republiky.

Ztráty ze snížení hodnoty poskytnutých úvěrů a pohledávek z obchodních vztahů jsou vykázány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v položce „Ostatní provozní náklady“ nebo na samostatném řádku, pokud jsou významné.

Finanční aktiva – odpisy. Finanční majetek je zcela nebo částečně odepsán v případě, kdy Skupina vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky.

**2.10.5 Kompenzace finančních nástrojů**

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá částka je vykázána ve výkazu o finanční pozici pouze tehdy, pokud existuje právně vymahatelné právo započítat vykázané částky a existuje záměr buď vyrovnat se na čistém základě, nebo realizovat aktiva a závazek současně uhradit.

Takové právo kompenzace (a) nesmí být podmíněno budoucí událostí a (b) musí být právně vynutitelné za všech následujících okolností: (i) v běžném podnikání, (ii) v případě selhání a (iii) v případě neschopnosti nebo úpadku.

**2.11 Zásoby**

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Nákladyna prodané zásoby se oceňují pomocí specifické identifikační metody. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě, když na katastrálním úřadu je zapsán převod vlastnického práva. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

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

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

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

**2.12 Poskytnuté zálohy**

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

**2.13 Základní kapitál a fondy**

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

**2.14 Kmenové akcie**

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

## **2.15 Vlastní akcie**

Vlastní akcie jsou vykázány v reálné hodnotě převedené protihodnoty a vykázány v samostatném fondu vlastního kapitálu jako snížení vlastního kapitálu. Závazek z převedené protihodnoty je následně zaúčtován jako finanční závazek v naběhlé hodnotě. Náklady přímo související s nákupem vlastních akcií jsou považovány za součást celkových nákladů na nákup a jsou stejně jako pořizovací náklady odečteny od vlastního kapitálu. Následné zrušení vlastních akcií bude provedeno snížením hodnoty základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií a rozdíl bude zaúčtován do nerozděleného zisku minulých let.

## **2.16 Ostatní fondy a kapitálové účty**

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

## **2.17 Obchodní závazky**

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

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

## **2.18 Přijaté zálohy**

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

## **2.19 Půjčky**

Půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

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

Úvěry jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

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

## **2.20 Výpůjční náklady**

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

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

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

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

## **2.21 Leasing**

Skupina si pronajímá určité pozemky, budovy a zařízení.

Leasingy jsou vykazovány jako právo k užívání aktiv oproti příslušnému závazku k datu, ke kterému je pronajaté aktivum Skupině k dispozici. Každá splátka nájmu je rozlišena na leasingovou a finanční část. Finanční náklady jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty v průběhu doby nájmu tak, aby byla zaručena konstantní úroková sazba na zbývajícím zůstatku leasingového závazku na každém období. Právo k užívání aktiva je rovnoměrně odepisováno po kratší dobu z doby životnosti aktiva a doby nájmu.

Aktiva a závazky pocházející z leasingu jsou prvotně oceněny na základě výpočtu současné hodnoty. Leasingové závazky představují čistou současnou hodnotu následujících leasingových splátek:

- a) Fixní platby očištěné o veškeré pohledávky z leasingových pobídek
- b) Variabilní leasingové platby, které závisí na indexu nebo sazbě
- c) Částky, u nichž se očekává, že budou vyplaceny na základě záruk zbytkové hodnoty
- d) Cenu opce na koupi pronajátého aktiva, pokud si je nájemce dostatečně jistý, že této opce využije
- e) Platby nebo pokuty za předčasně ukončený leasing, pokud doba nájmu zohledňuje, že nájemce opce využije

Splátky leasingu jsou diskontovány za použití implicitní úrokové sazby v nájemní smlouvě, pokud je známa. Pokud tato sazba nemůže být určena, Skupina používá sazbu přírůstkových výpůjčních nákladů.

Právo k používání aktiva je oceněno v pořizovací ceně, která obsahuje následující položky:

- f) Hodnota prvotního ocenění leasingového závazku
- g) Leasingové platby provedené k datu zahájení nebo před datem zahájení leasingu bez veškerých přijatých leasingových pobídek
- h) Případné přímé náklady při zahájení nebo náklady na uvedení do původního stavu při ukončení nájmu

Platba týkající se krátkodobých nájmu (tj. nájmy s dobou nájmu 12 měsíců a méně od okamžiku zahájení a bez opce na prodloužení) a nájmy aktiv s nízkou hodnotou se vykazují rovnoměrně jako náklad ve výkazu zisku a ztráty po dobu trvání nájmu.

## **2.22 Splatná a odložená daň z příjmů**

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

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

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

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

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

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

Skupina účtuje o odložené daňové pohledávce nebo závazku z práva užívání aktiva a závazku z leasingu v čisté hodnotě.

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

## **2.23 Výnosy ze smluv se zákazníky**

Výnosy ze smluv se zákazníky zahrnují prodej bytových jednotek a prodej služeb v oblasti správy nemovitostí.

Tržby jsou výnosy plynoucí z běžných činností Skupiny. Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny. Transakční cena je částka protiplnění, na kterou Skupina očekává nárok výměnou za převod kontroly nad slíbenými aktivy nebo službami na zákazníka, s výjimkou částek vybraných jménem třetích stran. Výnosy se vykazují po odečtení slev, návratnosti a daně z přidané hodnoty.

### **(a) Tržby z prodeje bytových jednotek**

Tržby z prodeje bytových jednotek jsou vykázány v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přešla na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena kupní smlouva s kupujícím a zároveň byl převeden právní titul vlastnictví na katastrálním úřadu. Před vykázáním tržeb je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení. Největší část transakční ceny je obvykle placena předem, částečně před podpisem smlouvy se zákazníkem a částečně po podepsání, ale obě před převodem vlastnického práva. Zálohy přijaté od zákazníků před převodem vlastnictví majetku na kupujícího jsou klasifikovány jako smluvní závazky.

**(b) Výnosy z poskytovaných služeb**

Výnosy z poskytovaných služeb zahrnují:

- Manažerské služby
- Služby vývojového procesu
- Designové a interiérové služby
- Ostatní služby

Skupina poskytuje služby na základě smluv s pevnou a variabilní cenou. Výnosy z poskytování manažerských služeb jsou zaúčtovány v průběhu účetního období, ve kterém jsou služby poskytovány, protože zákazník současně přijímá a spotřebovává výhody plynoucí ze služeb skupiny tak, jak je skupina poskytuje. To se určuje na základě skutečně strávených pracovních hodin vzhledem k celkovému očekávanému počtu pracovních hodin.

U služeb vývojového procesu, které jsou prováděny na základě smluv s pevnou cenou, se výnosy zaúčtují v okamžiku, kdy je dosaženo milníku vývojových prací a jsou dodány zákazníkovi (zákazník získá kontrolu nad slíbeným aktivem a Skupina poskytne toto dílčí plnění).

Designové a interiérové služby jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy je finální produkt dodán zákazníkovi a v důsledku toho zákazník získá kontrolu nad přislíbeným aktivem a Skupina splní závazek k plnění.

Pokud smlouvy zahrnují více závazků k plnění, transakční cena je přiřazena ke každému samostatnému závazku plnění na základě relativních samostatných prodejních cen. Pokud tyto nejsou přímo pozorovatelné, jsou odhadnuty na základě očekávaných nákladů plus marže. Odhady výnosů, nákladů nebo rozsahu postupu směrem k dokončení jsou revidovány, pokud se změní okolnosti. Jakékoli výsledné zvýšení nebo snížení odhadovaných výnosů nebo nákladů se promítne do zisku nebo ztráty v období, ve kterém se vedení dozví o okolnostech, které vedly k revizi.

**(c) Prvek financování**

Skupina má určité smlouvy, u nichž doba mezi převodem slíbeného zboží nebo služeb zákazníkovi a zaplacením zákazníkem přesahuje jeden rok. Zákazníkům, kteří platí významnou část ceny bytové jednotky v předstihu, nabízí Skupina slevy. Odhadovaný vliv prvku financování však není významný. V důsledku toho skupina neupravuje žádnou z transakčních cen o časovou hodnotu peněz.

**2.24 Ostatní výnosy – tržby z pronájmu**

Skupina jako pronajímatel pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímá formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

**2.25 Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí**

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázány jednorázově v momentě přechodu kontroly nad nemovitostí na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy je uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí je vykazována netto.

**2.26 Úrokové výnosy a náklady**

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

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období tam, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina 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.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich AC, sníženou o rezervu OÚZ.

## **2.27 Zaměstnanecké požitky**

Závazky ze zaměstnaneckých požitků včetně nepeněžitých dávek a nemocenské dovolené, u nichž se očekává, že budou vypořádány do 12 měsíců po skončení období, ve kterém zaměstnanci vykonávali činnost, jsou uznány za služby zaměstnanců až do konce období a jsou oceněny v částkách, které mají být uhrazeny při vypořádání závazků. Závazky jsou v rozvaze prezentovány jako běžné závazky týkající se zaměstnaneckých požitků.

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

## **2.28 Výnosy z dividend**

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

## **2.29 Vyplacené dividendy**

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

## **2.30 Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo ovládají Skupinu, a společnosti, ve kterých mají rozhodující nebo podstatný vliv; akcionáři, kteří mají podstatný vliv na Skupinu, přímo nebo nepřímo, a společnosti, ve kterých mají rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Skupiny a osoby blízké těmto osobám,
- včetně účetních jednotek, kde tyto členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Poznámce 26.

### **2.31 Aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje (nebo vyřazovaná skupina).**

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny (které mohou zahrnovat dlouhodobá i krátkodobá aktiva) se v konsolidovaném výkazu finanční pozice klasifikují jako „dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje“, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána zejména prodejní transakcí (včetně ztráty kontroly nad dceřinou společností, která drží aktiva) do dvanácti měsíců po vykazovaném období. Aktiva jsou reklasifikována, pokud jsou splněny všechny následující podmínky: (a) aktiva jsou k dispozici k okamžitému prodeji v jejich současném stavu; (b) vedení Skupiny schválilo a zahájilo aktivní program vyhledání kupujícího; c) aktiva jsou aktivně nabízena k prodeji za přiměřenou cenu; d) prodej se očekává do jednoho roku; a e) je nepravděpodobné, že dojde k významným změnám plánu prodeje nebo že bude plán stažen.

Dlouhodobá aktiva nebo vyřazované skupiny klasifikované jako držené za účelem prodeje v konsolidovaném výkazu finanční pozice běžného období nejsou reklasifikovány ani znovu prezentovány ve srovnávacím konsolidovaném výkazu finanční pozice, aby odrážely klasifikaci na konci běžného období.

Vyřazovaná skupina je skupina aktiv (krátkodobých i dlouhodobých), která mají být zlikvidována prodejem nebo jiným způsobem společně jako skupina v jedné transakci a závazky přímo spojené s těmito aktivy budou převedena v rámci transakce. Dlouhodobá aktiva jsou aktiva, která zahrnují částky, u nichž se očekává, že budou získány zpět nebo inkasovány více než dvanáct měsíců po vykazovaném období. Pokud je nutná reklasifikace, reklasifikuje se jak krátkodobá, tak i dlouhodobá část aktiva.

Vyřazované skupiny určené k prodeji se jako celek oceňují nižší z účetní hodnoty nebo reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení. Dlouhodobý hmotný majetek a nehmotná aktiva držená za účelem prodeje se neodepisují. Reklasifikované dlouhodobé finanční nástroje nepodléhají snížení jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení.

### **2.32 Události po skončení účetního období**

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

## **3. Řízení finančních rizik**

### **3.1 Faktory finančních rizik**

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

Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Skupiny.

#### **Riziko likvidity**

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



**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

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

Níže uvedené tabulky analyzují finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2021 a 2020 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

| <b>31. prosince 2021</b><br><b>(mil. Kč)</b> | <b>Účetní hodnota</b> | <b>Celkový budoucí peněžní odtok</b> | <b>Méně než 3 měsíce</b> | <b>3 měsíce až 1 rok</b> | <b>1 až 2 roky</b> | <b>2 až 5 let</b> | <b>Více než 5 let</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Závazky</b>                               |                       |                                      |                          |                          |                    |                   |                       |
| Půjčky                                       | 1 280                 | <b>1 410</b>                         | 0                        | 74                       | 413                | 923               | 0                     |
| Závazky z leasingu                           | 70                    | <b>108</b>                           | 2                        | 7                        | 6                  | 20                | 73                    |
| Obchodní a jiné závazky                      | 228                   | <b>228</b>                           | 196                      | 1                        | 0                  | 31                | 0                     |
| Závazky vůči akcionářům                      | 281                   | <b>322</b>                           | 0                        | 64                       | 64                 | 194               | 0                     |
| <b>Závazky celkem</b>                        | <b>1 859</b>          | <b>2 068</b>                         | <b>198</b>               | <b>146</b>               | <b>483</b>         | <b>1 168</b>      | <b>73</b>             |

| <b>31. prosince 2020</b><br><b>(mil. Kč)</b> | <b>Účetní hodnota</b> | <b>Celkový budoucí peněžní odtok</b> | <b>Méně než 3 měsíce</b> | <b>3 měsíce až 1 rok</b> | <b>1 až 2 roky</b> | <b>2 až 5 let</b> | <b>Více než 5 let</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Závazky</b>                               |                       |                                      |                          |                          |                    |                   |                       |
| Půjčky                                       | 715                   | <b>750</b>                           | 0                        | 313                      | 215                | 222               | 0                     |
| Závazky z leasingu                           | 82                    | <b>123</b>                           | 5                        | 14                       | 10                 | 19                | 75                    |
| Obchodní a jiné závazky                      | 198                   | <b>198</b>                           | 154                      | 1                        | 0                  | 43                | 0                     |
| <b>Závazky celkem</b>                        | <b>995</b>            | <b>1 071</b>                         | <b>159</b>               | <b>328</b>               | <b>225</b>         | <b>284</b>        | <b>75</b>             |

**Úvěrové riziko**

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

Kvantifikace úvěrového rizika je založena na řadě klíčových kritérií, pro která je významným faktorem především riziko spojené s rizikem selhání protistrany během transakce, které může mít negativní dopad na zisk a peněžní tok Skupiny. Skupina proto 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. Pro analýzu protistran používá Skupina interní informace a služby externího dodavatele informací. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- Skupina spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko;
- Skupina poskytuje půjčky převážně společným podnikům a přidruženým společnostem. Půjčky poskytnuté třetím stranám jsou poskytovány zcela výjimečně a pouze na základě dlouhodobých obchodních vztahů, čímž je úvěrové riziko omezeno na přijatelnou úroveň.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Skupina uplatňuje zjednodušený přístup IFRS 9, který používá odhad očekávaných ztrát životního cyklu pro všechny běžné pohledávky z obchodního styku. Krátkodobé pohledávky jsou dále klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Skupina posuzuje očekávané míry úvěrových ztrát u obchodních pohledávek.

Očekávané míry úvěrových ztrát jsou založeny na historickém obratu pohledávek a ročních odpisech. Historická míra úvěrových ztrát je pak upravena o výhled do budoucna s ohledem na budoucí očekávaný vývoj makroekonomických ukazatelů, které mají dopad na solventnost zákazníků. Jako vhodný ukazatel nastavila Skupina meziroční změnu hrubého domácího produktu (HDP) v České republice.

Na tomto základě byla k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 stanovena opravná položka k obchodním a jiným pohledávkám tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

| 31. prosince 2021<br>(mil. Kč)                                  | Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby<br>opravných položek |                                     |                                      |                                      | Celkem      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
|                                                                 | Před<br>splatností                                                       | Po splatnosti<br>méně než<br>90 dní | Po splatnosti<br>méně než<br>360 dní | Po splatnosti<br>více než<br>360 dní |             |
|                                                                 |                                                                          |                                     |                                      |                                      |             |
| Očekávaná míra úvěrové ztráty                                   | 0,06 %                                                                   | 10 %                                | 25 %                                 | 53 %                                 |             |
| Hrubá účetní hodnota – obchodní<br>a ostatní pohledávky         | 96                                                                       | 2                                   | 1                                    | 32                                   | <b>131</b>  |
| <b>Opravná položka</b>                                          | <b>0</b>                                                                 | <b>0</b>                            | <b>0</b>                             | <b>- 17</b>                          | <b>- 17</b> |
| <b>Čistá účetní hodnota – obchodní<br/>a ostatní pohledávky</b> | <b>96</b>                                                                | <b>2</b>                            | <b>1</b>                             | <b>15</b>                            | <b>114</b>  |

| 31. prosince 2020<br>(mil. Kč)                                  | Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby<br>opravných položek |                                     |                                      |                                      | Celkem      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
|                                                                 | Před<br>splatností                                                       | Po splatnosti<br>méně než<br>90 dní | Po splatnosti<br>méně než<br>360 dní | Po splatnosti<br>více než<br>360 dní |             |
|                                                                 |                                                                          |                                     |                                      |                                      |             |
| Očekávaná míra úvěrové ztráty                                   | 0,09 %                                                                   | 10 %                                | 25 %                                 | 28 %                                 |             |
| Hrubá účetní hodnota – obchodní<br>a ostatní pohledávky         | 40                                                                       | 5                                   | 26                                   | 19                                   | <b>90</b>   |
| <b>Opravná položka</b>                                          | <b>0</b>                                                                 | <b>0</b>                            | <b>- 7</b>                           | <b>- 6</b>                           | <b>- 13</b> |
| <b>Čistá účetní hodnota – obchodní<br/>a ostatní pohledávky</b> | <b>40</b>                                                                | <b>4</b>                            | <b>21</b>                            | <b>12</b>                            | <b>77</b>   |

Skupina vykázala neuhrazené dividendy po splatnosti od společných podniků ve výši 7 mil. Kč (31. prosinec 2020: 14 mil. Kč). Skupina nevytvořila žádné očekávané opravné položky k úvěrům k 31. prosinci 2021, ani nedobytnou pohledávku za neuhrazené dividendy k 31. prosinci 2020.

K 31. prosinci 2021 činila zbývající část pohledávek po splatnosti 28 mil. Kč (k 31. prosinci 2020: 36 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2021 opravnou položku ve výši 17 mil. Kč (k 31. prosinci 2020 Skupina vytvořila opravnou položku ve výši 13 mil. Kč).

Úvěrová kvalita poskytnutých půjček a k nim vztážená opravná položka jsou prezentovány tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

| <b>31. prosince 2021</b><br><b>(mil. Kč)</b> | <b>Fáze 1–12 měsíců OÚZ</b>                                                          |                                                                       | <b>Fáze 2</b><br><b>celoživotní</b><br><b>OÚZ* - položky</b><br><b>bez</b><br><b>individuálně</b><br><b>snížené</b><br><b>hodnoty</b> | <b>Fáze 3</b><br><b>celoživotní OÚZ</b><br><b>– položky s</b><br><b>individuálně</b><br><b>sníženou</b><br><b>hodnotou</b> | <b>Celkem</b> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                              | <b>Interní rating</b><br><b>10, Spřízněné</b><br><b>strany,</b><br><b>PS: 0,56 %</b> | <b>Interní rating 12,</b><br><b>Třetí strany,</b><br><b>PS: 1,5 %</b> |                                                                                                                                       | <b>Třetí strany,</b><br><b>PS: 100 %</b>                                                                                   |               |
| Očekávaná míra úvěrové ztráty                | 0,28 %                                                                               | 0,75 %                                                                | 0                                                                                                                                     | 100 %                                                                                                                      |               |
| Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota            | 1 061                                                                                | 133                                                                   | 0                                                                                                                                     | 36                                                                                                                         | <b>1 230</b>  |
| <b>Opravná položka</b>                       | <b>- 3</b>                                                                           | <b>- 1</b>                                                            | <b>0</b>                                                                                                                              | <b>- 36</b>                                                                                                                | <b>- 40</b>   |
| Poskytnuté půjčky – čistá hodnota            | <b>1 058</b>                                                                         | <b>132</b>                                                            | <b>0</b>                                                                                                                              | <b>0</b>                                                                                                                   | <b>1 190</b>  |

  

| <b>31. prosince 2020</b><br><b>(mil. Kč)</b> | <b>Fáze 1–12 měsíců OÚZ</b>                                                         |                                                                      | <b>Fáze 2</b><br><b>celoživotní</b><br><b>OÚZ* - položky</b><br><b>bez</b><br><b>individuálně</b><br><b>snížené</b><br><b>hodnoty</b> | <b>Fáze 3</b><br><b>celoživotní OÚZ</b><br><b>– položky s</b><br><b>individuálně</b><br><b>sníženou</b><br><b>hodnotou</b> | <b>Celkem</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                              | <b>Interní rating</b><br><b>10, Spřízněné</b><br><b>strany,</b><br><b>PS: 0,44%</b> | <b>Interní rating 12,</b><br><b>Třetí strany,</b><br><b>PS: 2,8%</b> | <b>Interní rating</b><br><b>12, Třetí</b><br><b>strany,</b><br><b>PS: 3,8%</b>                                                        | <b>Třetí strany,</b><br><b>PS: 100%</b>                                                                                    |               |
| Očekávaná míra úvěrové ztráty                | 0,22%                                                                               | 1,4%                                                                 | 1,9%                                                                                                                                  | 100%                                                                                                                       |               |
| Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota            | 1 110                                                                               | 69                                                                   | 48                                                                                                                                    | 36                                                                                                                         | <b>1 263</b>  |
| <b>Opravná položka</b>                       | <b>- 2</b>                                                                          | <b>- 1</b>                                                           | <b>-1</b>                                                                                                                             | <b>- 36</b>                                                                                                                | <b>- 40</b>   |
| Poskytnuté půjčky – čistá hodnota            | <b>1 108</b>                                                                        | <b>68</b>                                                            | <b>47</b>                                                                                                                             | <b>0</b>                                                                                                                   | <b>1 223</b>  |

\* OÚZ – očekávaná úvěrová ztráta; PS – pravděpodobnost selhání

Skupina používá formalizovaný interní úvěrový rating ke sledování úvěrového rizika souvisejícího s poskytnutými úvěry. Pro tyto účely Skupina použila interní ratingovou stupnici s interním ratingem 1-22 pro své úvěry poskytnuté k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 na základě pravděpodobnosti jejich selhání. Skupina zahrnula do fáze 1 protistrany s interním ratingem 1-12, do fáze 2: protistrany s interním ratingem 13-16 a fáze 3: protistrany s interním ratingem 17-22. V letech končících 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 nedošlo k žádným pohybům mezi etapami.

Vzhledem k tomu, že úvěry jsou poskytovány několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 25 % celkových úvěrů k 31. prosinci 2021 (2020: 15 %), je koncentrace úvěrového rizika relativně nízká.

Kauce zaplacené jako záruka ve výši 10 mil. Kč k 31. prosinci 2021 byly vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky (k 31. prosinci 2020: 18 mil. Kč na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky). Tyto zůstatky jsou vedeny na zvláštních bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Tyto kauce budou vráceny zpět, pokud Skupina splní určité požadavky místní obecní samosprávy po dokončení budoucích staveb. Skupina očekává, že požadavky po dokončení určitých projektů splní. K 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané úvěrové ztráty.

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

K 31. prosinci 2021 Společnost držela hotovost na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění k vydaným veřejně obchodovaným dluhopisům:

- ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky (k 31. prosinci 2020: 8 mil. Kč). Tato finanční aktiva jsou na účtu u J&T BANKA blokována až do splatnosti veřejně obchodovaných dluhopisů vydaných společnostmi FINEP Hloubětín a.s. (viz Poznámka 14)

K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 měla banka UniCredit J&T BANKA rating A podle Moody's, který splňuje definici vysoké úvěrové kvality a nízkého úvěrového rizika. K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 nebyla vykázána žádná opravná položka na úvěrové ztráty.

Změny opravných položek k obchodním a jiným pohledávkám a poskytnutým úvěrům byly následující:

|                                                                                        | Obchodní<br>a jiné<br>pohledávky | Poskytnuté půjčky |          |           |                             | Celkem    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------|-----------|-----------------------------|-----------|
|                                                                                        |                                  | Fáze 1            | Fáze 2   | Fáze 3    | Poskytnuté<br>půjčky celkem |           |
| <b>Počáteční stav opravné položky<br/>k 1. lednu 2020</b>                              | <b>12</b>                        | <b>3</b>          | <b>1</b> | <b>34</b> | <b>38</b>                   | <b>50</b> |
| Navýšení opravné položky k úvěrům<br>zaúčtované do zisku nebo ztráty v<br>průběhu roku | 1                                | 0                 | 0        | 2         | 2                           | 3         |
| <b>Stav k 31. prosinci 2020</b>                                                        | <b>13</b>                        | <b>3</b>          | <b>1</b> | <b>36</b> | <b>40</b>                   | <b>53</b> |
| Navýšení opravné položky k úvěrům<br>zaúčtované do zisku nebo ztráty v<br>průběhu roku | 4                                | 1                 | -1       | 0         | 0                           | 4         |
| <b>Stav k 31. prosinci 2021</b>                                                        | <b>17</b>                        | <b>4</b>          | <b>0</b> | <b>36</b> | <b>40</b>                   | <b>57</b> |

Úvěrové riziko likvidních finančních nástrojů je omezené, protože protistrany jsou banky s úvěrovým ratingem investičního stupně. Z tohoto důvodu je dopad snížení hodnoty hotovosti nevýznamný.

Pro zůstatky závazků na požádání Skupina nevytvořila žádnou rezervu z důvodu nízké nebo nulové pravděpodobnosti selhání banky. Vysoká úvěrová kvalita je definována Skupinou podle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P) a Baa2 (Moody's).

Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

| (mil. Kč)                                       | Rating | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Česká spořitelna, a.s.                          | A1     | 652               | 265               |
| Československá obchodní banka, a.s.             | A1     | 266               | 431               |
| Československá obchodní banka, a.s. (Slovensko) | Baa1   | 20                | 16                |
| UniCredit Bank Czech Republic, a.s.             | A2     | 95                | 79                |
| Komerční banka, a.s.                            | A1     | 488               | 340               |
| Raiffeisenbank a.s.                             | A3     | 91                | 60                |
| MONETA Money Bank, a.s.                         | Baa2   | 86                | 102               |
| <b>Celkem</b>                                   |        | <b>1 698</b>      | <b>1 293</b>      |

Vedení Skupiny čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté půjčky po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka.

Skupina rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo jejich skupiny.

Během účetního období nebyla Skupina vystavena koncentraci úvěrového rizika spojeného s jednotlivými protistranami, kromě koncentrace úvěrového rizika ve vztahu k České spořitelně a Československé obchodní bance, protože jinak tržby Skupiny pocházejí z prodeje bytů a pronájmu kancelářských prostor velkému počtu zákazníků a nájemníků. Koncentrace úvěrového rizika u poskytnutých úvěrů je považována za nízkou.

## Tržní riziko

### (a) Úrokové riziko

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

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

Úrokové riziko Skupiny vzniká převážně z půjček.

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

K 31. prosinci 2021 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 39 % z celkových půjček (2020: 60 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

Skupina je vystavena riziku vyplývajícimu z pohybů převládajících úrovní tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje vystavení Skupiny 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.

| 31. prosince 2021<br>(mil. Kč)                           | Na požádání           |                        |                          |                       | Celkem       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|
|                                                          | a méně než<br>1 měsíc | 1 měsíc až<br>6 měsíců | 6 měsíců<br>až 12 měsíců | Od 1 roku<br>do 5 let |              |
| Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba              | 53                    | 0                      | 227                      | 397                   | 677          |
| Bankovní účty                                            | 1 698                 | 0                      | 0                        | 0                     | 1 698        |
| <b>Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem</b>          | <b>1 751</b>          | <b>0</b>               | <b>227</b>               | <b>397</b>            | <b>2 375</b> |
| Půjčky – variabilní úroková sazba                        | 0                     | 15                     | 26                       | 462                   | 503          |
| <b>Pohyblivě úročené finanční závazky celkem</b>         | <b>0</b>              | <b>15</b>              | <b>26</b>                | <b>462</b>            | <b>503</b>   |
| <b>Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2021</b> | <b>1 751</b>          | <b>- 15</b>            | <b>201</b>               | <b>- 65</b>           | <b>1 872</b> |

| 31. prosince 2020<br>(mil. Kč)                           | Na požádání           |                        |                          |                       | Celkem       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|
|                                                          | a méně než<br>1 měsíc | 1 měsíc až<br>6 měsíců | 6 měsíců<br>až 12 měsíců | Od 1 roku<br>do 5 let |              |
| Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba              | 31                    | 0                      | 92                       | 382                   | 505          |
| Bankovní účty                                            | 1 293                 | 0                      | 0                        | 0                     | 1 293        |
| <b>Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem</b>          | <b>1 324</b>          | <b>0</b>               | <b>92</b>                | <b>382</b>            | <b>1 798</b> |
| Půjčky – variabilní úroková sazba                        | 0                     | 65                     | 155                      | 211                   | 431          |
| <b>Pohyblivě úročené finanční závazky celkem</b>         | <b>0</b>              | <b>65</b>              | <b>155</b>               | <b>211</b>            | <b>431</b>   |
| <b>Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2020</b> | <b>1 324</b>          | <b>- 65</b>            | <b>- 63</b>              | <b>171</b>            | <b>1 367</b> |

Pokud by k 31. prosinci 2021 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, zvýšil (+) / snížil (-) by se zisk po zdanění za období o 9,4 mil. Kč (2020: 6,9 mil. Kč).

**(b) Měnové riziko**

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu z vlivu změn převládajících směnných kurzů cizích měn na jeho finanční pozici a peněžní toky. Skupina posuzuje v pravidelných intervalech svou cizoměnovou pozici a následně sjednává a strukturuje své finanční dohody tak, aby minimalizovala měnové riziko.

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

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

**31. prosince 2021**

| <b>(mil. Kč)</b> | <b>Finanční aktiva</b> | <b>Finanční závazky</b> | <b>Čistá rozvahová pozice</b> |
|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| EUR              | 243                    | 0                       | 243                           |
| USD              | 7                      | 0                       | 7                             |
| <b>Celkem</b>    | <b>250</b>             | <b>0</b>                | <b>250</b>                    |

**31. prosince 2020**

| <b>(mil. Kč)</b> | <b>Finanční aktiva</b> | <b>Finanční závazky</b> | <b>Čistá rozvahová pozice</b> |
|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| EUR              | 155                    | 0                       | 155                           |
| USD              | 47                     | - 27                    | 20                            |
| <b>Celkem</b>    | <b>202</b>             | <b>- 27</b>             | <b>175</b>                    |

Zůstatek finančních aktiv denominovaných v eurech a dolarech představuje peněžní prostředky na eurovém bankovním účtu, půjčka poskytnutá v EUR a USD a obchodní pohledávky v eurech. Zůstatek finančních závazků denominovaných v eurech představuje půjčky.

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

| <b>(mil. Kč)</b>                                       | <b>2021</b>            |                                   | <b>2020</b>            |                                   |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                                                        | <b>Zisk po zdanění</b> | <b>Ostatní úplný<br/>výsledek</b> | <b>Zisk po zdanění</b> | <b>Ostatní úplný<br/>výsledek</b> |
| Dopad na zisk před zdaněním<br>a na neuhrazené ztráty: |                        |                                   |                        |                                   |
| EUR zhodnocení o 10 %                                  | 24                     | 19                                | 16                     | 13                                |
| EUR znehodnocení o 10 %                                | -24                    | -19                               | -16                    | -13                               |
| USD zhodnocení o 10 %                                  | 1                      | 1                                 | 2                      | 2                                 |
| USD znehodnocení o 10 %                                | -1                     | -1                                | -2                     | -2                                |

**3.2 Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění**

Odsouhlasení mezi skupinou finančních nástrojů a kategorií ocenění je uvedeno níže:

| Řádek výkazu<br>finanční pozice                                           | Skupina finančního<br>nástroje                                  | Kategorie<br>pro ocenění              | Pozn.   | Zůstatková<br>hodnota<br>k 31. prosinci<br>2021 | Zůstatková<br>hodnota<br>k 31. prosinci<br>2020 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                             |                                                                 |                                       |         |                                                 |                                                 |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                                                  |                                                                 |                                       |         |                                                 |                                                 |
| Finanční nástroje<br>v reálné hodnotě<br>vykázané do zisku<br>nebo ztráty | Nástroje vlastního<br>kapitálu vykázané<br>do zisku nebo ztráty | Reálná hodnota<br>přes zisky a ztráty | 3.2     | 22                                              | 22                                              |
| Poskytnuté půjčky                                                         | Poskytnuté půjčky                                               | Zůstatková hodnota                    | 9       | 840                                             | 990                                             |
| Ostatní dlouhodobé<br>pohledávky                                          | Ostatní pohledávky                                              | Zůstatková hodnota                    | 10, 3.1 | 5                                               | 30                                              |
| Ostatní dlouhodobé<br>pohledávky                                          | Peněžní prostředky<br>na vázaných účtech                        | Zůstatková hodnota                    | 10, 3.1 | 8                                               | 13                                              |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                                                  |                                                                 |                                       |         |                                                 |                                                 |
| Obchodní a jiné<br>pohledávky                                             | Obchodní pohledávky                                             | Zůstatková hodnota                    | 10      | 77                                              | 25                                              |
| Obchodní a jiné<br>pohledávky                                             | Jiné pohledávky                                                 | Zůstatková hodnota                    | 10      | 37                                              | 52                                              |
| Poskytnuté půjčky                                                         | Poskytnuté půjčky                                               | Zůstatková hodnota                    | 9       | 350                                             | 233                                             |
| Peněžní prostředky<br>na vázaných účtech                                  | Peněžní prostředky<br>na vázaných účtech                        | Zůstatková hodnota                    | 3.1     | 10                                              | 18                                              |
| Peněžní prostředky<br>a peněžní ekvivalenty                               | Peněžní prostředky<br>a peněžní ekvivalenty                     | Zůstatková hodnota                    | 12      | 1 702                                           | 1 297                                           |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                                            |                                                                 |                                       |         |                                                 |                                                 |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                                                 |                                                                 |                                       |         |                                                 |                                                 |
| Dlouhodobé půjčky                                                         | Dlouhodobé půjčky                                               | Zůstatková hodnota                    | 14      | 1 208                                           | 407                                             |
| Dlouhodobé závazky vůči<br>akcionářům                                     | Závazky vůči akcionářům                                         | Zůstatková hodnota                    | 16      | 220                                             | 0                                               |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                                                 |                                                                 |                                       |         |                                                 |                                                 |
| Krátkodobé půjčky                                                         | Dlouhodobé půjčky                                               | Zůstatková hodnota                    | 14      | 72                                              | 308                                             |
| Krátkodobé závazky vůči<br>akcionářům                                     | Závazky vůči akcionářům                                         | Zůstatková hodnota                    | 16      | 61                                              | 0                                               |
| Obchodní a jiné závazky                                                   | Obchodní závazky                                                | Zůstatková hodnota                    | 15      | 145                                             | 92                                              |
| Obchodní a jiné závazky                                                   | Jiné závazky                                                    | Zůstatková hodnota                    | 15      | 55                                              | 63                                              |

**Řízení kapitálu**

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

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

Skupina neměla v průběhu roku 2021 ani 2020 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu připadajícímu na akcionáře Společnosti ve výši 5 865 mil. Kč (31. prosince 2020: 5 751 mil. Kč).

### **3.3 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů**

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

Skupina 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 Skupiny, 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 zjištělné, 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.

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Skupiny zahrnují:

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

#### **Opakující se ocenění reálnou hodnotou.**

Investice do nemovitostí a majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty k 31. prosinci 2021 31. prosinci 2020 byly zahrnuty do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Podrobnosti o stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí viz bod 4.



**Finanční aktiva a závazky, které nejsou oceněny reálnou hodnotou, ale pro které je reálná hodnota zveřejněna.**

Reálné hodnoty a účetní hodnoty poskytnutých úvěrů a půjček jsou uvedeny v následujících tabulkách:

| Řádek výkazu finanční pozice | Třída finančního nástroje | Částky v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2021 | Účetní částky<br>k 31. prosinci 2021 |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Aktiva</b>                |                           |                                                |                                      |
| Poskytnuté půjčky            | Poskytnuté půjčky         | 1 203                                          | 1 190                                |
| <b>Závazky</b>               |                           |                                                |                                      |
| Přijaté půjčky               | Přijaté půjčky            | 1 251                                          | 1 280                                |

| Řádek výkazu finanční pozice | Třída finančního nástroje | Částky v reálné hodnotě<br>k 31. prosinci 2020 | Účetní částky<br>k 31. prosinci 2020 |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Aktiva</b>                |                           |                                                |                                      |
| Poskytnuté půjčky            | Poskytnuté půjčky         | 1 277                                          | 1 223                                |
| <b>Závazky</b>               |                           |                                                |                                      |
| Přijaté půjčky               | Přijaté půjčky            | 725                                            | 715                                  |

Účetní hodnoty Obchodních a jiných závazků, Obchodních a jiných pohledávek, Peníze a peněžní ekvivalenty, Běžné vázané peněžní zůstatky, krátkodobé závazky vůči akcionářům k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 a byla přiměřenou aproximací jejich reálných hodnot z důvodu jejich krátkého termínu plnění.

Rozdíl mezi reálnou hodnotou a účetní hodnotou dlouhodobých pohledávek, dlouhodobých ostatních závazků a závazků vůči akcionářům k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 byl nevýznamný.

**Kompenzace finančních nástrojů**

Skupina v roce 2021 a 2020 neuzavřela žádné rámcové dohody o kompenzaci a nevykázala žádná finanční aktiva ani finanční závazky, která jsou předmětem kompenzace finančních nástrojů. Skupina nevykázala žádné pohledávky nebo závazky, které byly v letech 2021 nebo 2020 předmětem kompenzace.

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

Vedení Skupiny činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů jsou vykázány v období, ve kterém je odhad revidován (pokud revize ovlivňuje pouze příslušné období) nebo v období revize a v budoucích obdobích (pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období). Vedení rovněž provádí určité úsudky, s výjimkou těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku, zahrnují:

## Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončené investice do nemovitostí pro najímané třetí stranám je stanovena na základě porovnávací metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitek, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě porovnávací metody, zbytkové hodnoty a metody tržní srovnatelnosti k 31. prosinci 2021 (2020: metoda zbytkové hodnoty, metoda tržní srovnatelnosti a metoda diskontovaných peněžních toků). Více informací naleznete v poznámce 6.

### *Investice do nemovitostí ve výstavbě*

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

Výpočet reálné hodnoty porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání 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. Na trhu nemovitostí v Praze nebylo realizováno dostatečné množství srovnatelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je tedy v některých případech nutné upravit na základě informací specifických pro dané projekty.

### *Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2021.*

Do roku končícího 31. prosince 2020 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitě Praha – Hloubětín metodou diskontovaných peněžních toků (DCF) Skupina se rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v Praze – Hloubětíně na zbytkové ocenění metodou k 31. prosinci 2021 z důvodu blížící se realizace developerského projektu v Praze Hloubětíně, na základě kterého vedení Společnosti vyhodnotilo, že pro ocenění všech pozemků užívaných v lokalitě je k 31. prosinci 2021 vhodnější zbytková metoda. Tato změna metody oceňování je aplikována prospektivně, protože se jedná o změnu odhadu.

## Oceňování zásob

### *Náklady na bytové jednotky*

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Všechny náklady vymezené podle IFRS a také náklady, které podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality, vybavení sídla mobilním či imobilním inventářem atd.) jsou považovány za součást předmětného developerského projektu.

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

**Prodeje bytových jednotek a pozemků - Vykazování výnosů***Úsudky při určování termínu splnění závazků vyplývajících z plnění*

V souladu s požadavky IFRS 15 Skupina vykáže výnosy, když (nebo jakmile) Skupina splní závazek převodem přislíbeného zboží nebo služby (tj. aktiva) na zákazníka. Aktivum je převedeno, když (nebo jakmile) zákazník získá kontrolu nad tímto aktivem. Skupina aplikovala úsudek pro posouzení kritéria plnění závazků průběžně, jak je specifikováno v IFRS 15.35 písm. c) „plněním poskytovaným účetní jednotkou nevzniká aktivum, pro něž by účetní jednotka měla alternativní využití a účetní jednotka má právně vymahatelný nárok na úhradu za dosud poskytované plnění“. Při určování, zda má Skupina právně vymahatelný nárok na úhradu za dosud poskytnuté plnění za nemovitost ve výstavbě, Skupina analyzovala určité právní výklady smluv o prodeji bytů se zákazníky, zda má nárok na odměnu za vykonanou práci v jakékoli fázi stavby. V České republice neexistují obdobné precedenty. Skupina je však přesvědčena, že vymahatelnost práva na platbu za dokončené plnění není absolutní. Skupina proto vykazuje výnosy ze smluv se zákazníky o prodeji rezidenční nemovitosti v okamžiku, kdy jsou podepsány kupní smlouvy se zákazníkem, a právní vlastnictví je převedeno na zákazníka.

*Významná složka financování*

Ke stanovení existence významné složky financování Skupina sleduje následující ukazatele: výši přijatých plateb na bytovou jednotku, délku období mezi okamžikem platby a vykazáním příjmu a úrokové sazbu, za kterou je Skupina schopna získat úvěr na financování stavby. Význam složky financování je hodnocen na úrovni jednotlivých smluv. Pro účely této účetní závěrky Skupina odhadla finanční složku jako nevýznamnou.

**5. Struktura skupiny**

K 31. prosinci 2021 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 52 (2020: 54) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2021 je popsáno v následujících odstavcích.

**5.1 Investice oceněné ekvivalenční metodou**

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

| (mil. Kč)              | Pozn. | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Přidružené společnosti | 5.1.1 | 3                 | 2                 |
| Společné podniky       | 5.1.2 | 721               | 924               |
| <b>K 31. prosinci</b>  |       | <b>724</b>        | <b>926</b>        |

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou vykázané v zisku nebo ztrátě jsou následující:

| (mil. Kč)                       | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Společné podniky                | 106               | 323               |
| <b>Rok končící 31. prosince</b> | <b>106</b>        | <b>323</b>        |

**5.1.1 Investice v přidružených společnostech**

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2021. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Skupinou. Preferenční akcie dává Skupině možnost vetovat určitá rozhodnutí přijatá členskou schůzí družstev, ale nedává možnost, aby si Skupina vynutila prosazení svých návrhů; Skupina si udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Existence významného vlivu Skupiny je rovněž prokázána jejím zastoupením v představenstvu bytových družstev. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Skupinou. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Skupinou.

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

**Povaha investice do přidružených společností v letech 2021 a 2020**

| <b>Název účetní jednotky</b>       | <b>Místo podnikání / země registrace</b> | <b>Vlastnický podíl v %<br/>31. prosince 2021</b> | <b>Vlastnický podíl v %<br/>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Coolinary Gastro Group a.s.        | Česká republika                          | 0,00%                                             | 25,00%                                            |
| Coolinary s.r.o. <sup>1</sup>      | Česká republika                          | 0,00%                                             | 25,00%                                            |
| Gin Tonic Club s.r.o. <sup>1</sup> | Česká republika                          | 0,00%                                             | 25,00%                                            |
| City Gate, s.r.o. <sup>2</sup>     | Slovensko                                | 40,00%                                            | 40,00%                                            |
| Bytové družstvo DRNOVSKÁ           | Česká republika                          | 1,67%                                             | 0,12%                                             |
| Bytové družstvo DRNOVSKÁ III       | Česká republika                          | 0,02%                                             | 33,33%                                            |
| Bytové družstvo HARFA VII          | Česká republika                          | 0,03%                                             | 66,67%                                            |
| Bytové družstvo KASKÁDY XIV        | Česká republika                          | 0,03%                                             | 66,67%                                            |
| Bytové družstvo KASKÁDY XV         | Česká republika                          | 0,07%                                             | 66,67%                                            |
| Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII   | Česká republika                          | 0,01%                                             | 33,33%                                            |
| Bytové družstvo CITY BYTOVÁ        | Česká republika                          | 1,74%                                             | 1,55%                                             |
| Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II     | Česká republika                          | 0,15%                                             | 0,15%                                             |
| Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI     | Česká republika                          | 0,01%                                             | 0,01%                                             |
| Bytové družstvo KASKÁDY VII        | Česká republika                          | 0,01%                                             | 0,01%                                             |
| Bytové družstvo KASKÁDY VIII       | Česká republika                          | 0,01%                                             | 0,01%                                             |
| Bytové družstvo KASKÁDY XI         | Česká republika                          | 0,62%                                             | 0,79%                                             |
| Bytové družstvo MALÝ HÁJ           | Česká republika                          | 0,02%                                             | 0,02%                                             |
| Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX        | Česká republika                          | 0,02%                                             | 0,02%                                             |
| Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII      | Česká republika                          | 0,01%                                             | 0,01%                                             |
| Bytové družstvo PARK VI            | Česká republika                          | 3,06%                                             | 2,71%                                             |
| Bytové družstvo PARK VIII          | Česká republika                          | 0,24%                                             | 0,23%                                             |
| Bytové družstvo PARK XI            | Česká republika                          | 0,25%                                             | 0,23%                                             |
| Bytové družstvo PARK IV            | Česká republika                          | 3,93%                                             | 3,49%                                             |
| Bytové družstvo MALÝ HÁJ X         | Česká republika                          | 33,33%                                            | 0,00%                                             |
| Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I    | Česká republika                          | 66,67%                                            | 0,00%                                             |
| FINEP Nové Pole a.s. <sup>3</sup>  | Slovensko                                | 40,00%                                            | 0,00%                                             |

<sup>1</sup> Společnost je součástí podskupiny společného podniku Coolinary Gastro Group a.s.<sup>2</sup> Podíl v této společnosti byl získán v roce 2020<sup>3</sup> Podíl v této společnosti byl získán v roce 2021

V roce 2021 Skupina prodala svůj podíl v následujících přidružených společnostech: Coolinary Gastro Group as, Coolinary s.r.o. a Gin Tonic Club s.r.o. Skupina nezaúčtovala žádný zisk nebo ztrátu z prodeje.

V roce 2020 nedošlo k prodeji nebo likvidaci žádných přidružených společností.

V roce 2021 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které byly k 31. prosinci 2021 přidruženými společnostmi Skupiny.

- 40% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Nové Pole as, protiplnění ve výši 650 tis. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

V roce 2020 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které byly k 31. prosinci 2020 přidruženými společnostmi Skupiny.

- 40% podíl na základním kapitálu společnosti City Gate s.r.o. bezvýznamné protiplnění bylo zapláceno v hotovosti

V roce 2021 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo MALÝ HÁJ X XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I XI s plně splaceným členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.

V roce 2020 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo KASKÁDY XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

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

Důvody, proč je účetní jednotka pokládána za přidruženou společnost, pokud v ní Skupina drží méně než 20% podíl nebo více než 50% podíl, je, že mezi Skupinou a ostatními stranami existuje taková smluvní dohoda, že Skupina má významný vliv na účetní jednotku.

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                      | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Krátkodobá aktiva                     | 1                        | 5                        |
| Dlouhodobá aktiva                     | 61                       | 10                       |
| <b>Aktiva celkem</b>                  | <b>62</b>                | <b>15</b>                |
| Dlouhodobé finanční závazky           | 56                       | 6                        |
| Krátkodobé finanční závazky           | 0                        | 6                        |
| <b>Závazky celkem</b>                 | <b>56</b>                | <b>12</b>                |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b> | <b>6</b>                 | <b>3</b>                 |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření**

| <b>(mil. Kč)</b>             | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy                       | 0           | 3           |
| Hrubý zisk                   | 1           | 3           |
| <b>Zisk před zdaněním</b>    | <b>1</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Úplný výsledek celkem</b> | <b>1</b>    | <b>0</b>    |

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce přidružené společnosti upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a přidruženou společností.

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b>                        | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>                                      | <b>4</b>    | <b>5</b>    |
| Zisk (+) / ztráta (-) za období                                     | 1           | -1          |
| Peněžní příspěvky                                                   | 1           |             |
| <b>Zůstatek čistých aktiv / (čistý deficit) k 31. prosinci 2021</b> | <b>6</b>    | <b>4</b>    |
| Podíl Skupiny                                                       | 3           | 2           |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                                           | <b>3</b>    | <b>2</b>    |

**5.1.2 Investice ve společných podnicích**

| <b>(mil. Kč)</b>                        | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>K 1. lednu</b>                       | <b>924</b>               | <b>805</b>               |
| Podíl na zisku                          | 106                      | 323                      |
| Přijaté dividendy od společných podniků | - 273                    | - 206                    |
| Příplatky do společných podniků         | 9                        | 0                        |
| Nabytí společných podniků               | 0                        | 2                        |
| Vyřazení společných podniků             | - 45                     | 0                        |
| <b>K 31. prosinci</b>                   | <b>721</b>               | <b>924</b>               |

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

**Přehled investic do společných podniků v letech 2021 a 2020**

| Název účetní jednotky                | Místo podnikání /<br>země registrace | Vlastnický<br>podíl 2021 | Účetní<br>hodnota      | Vlastnický<br>podíl 2020 | Účetní<br>hodnota      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                      |                                      |                          | k 31. prosinci<br>2021 |                          | k 31. prosinci<br>2020 |
| Tenuis a.s.                          | Česká republika                      | 50,00%                   | 269                    | 50,00%                   | 331                    |
| Stodůlky Jih a.s.                    | Česká republika                      | 50,00%                   | 100                    | 50,00%                   | 99                     |
| Red Thirteen s.r.o.                  | Česká republika                      | 50,00%                   | 51                     | 50,00%                   | 45                     |
| Office Center Stodůlky               |                                      |                          |                        |                          |                        |
| SIGMA a.s.                           | Česká republika                      | 50,00%                   | 50                     | 50,00%                   | 91                     |
| FINEP Stodůlky a.s.                  | Česká republika                      | 50,00%                   | 41                     | 50,00%                   | 37                     |
| FINEP Premiére, s.r.o.               | Slovensko                            | 50,00%                   | 40                     | 50,00%                   | 137                    |
| N.J.B.REAL a.s.                      | Česká republika                      | 50,00%                   | 37                     | 50,00%                   | 39                     |
| Stodůlky JIH 2 a.s.                  | Česká republika                      | 50,00%                   | 22                     | 50,00%                   | 5                      |
| Stodůlky ZÁPAD a.s.                  | Česká republika                      | 50,00%                   | 21                     | 50,00%                   | 21                     |
| ATS plus a.s.                        | Slovensko                            | 50,00%                   | 18                     | 50,00%                   | 19                     |
| Stodůlky SEVER a.s.                  | Česká republika                      | 50,00%                   | 13                     | 50,00%                   | 6                      |
| Rezidence Dejvice s.r.o.             | Česká republika                      | 50,00%                   | 13                     | 50,00%                   | 13                     |
| Finep Jéého alej a.s.                | Slovensko                            | 50,00%                   | 12                     | 50,00%                   | 10                     |
| Real 2 a.s.                          | Česká republika                      | 50,00%                   | 11                     | 50,00%                   | 4                      |
| FINEP Komerční 2, a.s. <sup>1</sup>  | Česká republika                      | 50,00%                   | 11                     | 50,00%                   | 10                     |
| FINEP Chuchle a.s.                   | Česká republika                      | 50,00%                   | 4                      | 50,00%                   | 4                      |
| Jéého Residential s.r.o.             | Slovensko                            | 50,00%                   | 3                      | 50,00%                   | 3                      |
| Office Center F1 a.s.                | Česká republika                      | 50,00%                   | 2                      | 50,00%                   | 1                      |
| Real 6 a.s.                          | Česká republika                      | 50,00%                   | 2                      | 50,00%                   | 4                      |
| FINEP STODŮLKÝ bytová a.s.           | Česká republika                      | 50,00%                   | 1                      | 50,00%                   | 1                      |
| FINEP Innovation a.s.                | Česká republika                      | 0,00%                    | 0                      | 50,00%                   | 31                     |
| Mudarro invest, a.s.                 | Česká republika                      | 0,00%                    | 0                      | 50,00%                   | 8                      |
| FINEP Retail SK, s.r.o. <sup>2</sup> | Slovensko                            | 50,00%                   | 0                      | 50,00%                   | 5                      |
| Invenit a.s.                         | Česká republika                      | 55,90%                   | 0                      | 55,90%                   | 0                      |
| Dobrá rodina o.p.s.                  | Česká republika                      | 50,00%                   | 0                      | 50,00%                   | 0                      |
| FINEP RUZYNĚ bytová k.s.             | Česká republika                      | 50,00%                   | 0                      | 50,00%                   | 0                      |
| Republic                             |                                      |                          |                        |                          |                        |
| Česká republika 3 s.r.o.             | Česká republika                      | 50,00%                   | 0                      | 50,00%                   | 0                      |
| U Pilotů a.s.                        | Česká republika                      | 50,00%                   | 0                      | 50,00%                   | 0                      |
| <b>Celkem</b>                        |                                      |                          | <b>721</b>             |                          | <b>924</b>             |

<sup>1</sup> Společnost se původně jmenovala Valvae Real a.s.<sup>2</sup> Společnost se původně jmenovala Atrium Center s.r.o.

V roce 2021 Skupina prodala svůj podíl v následujících společných podnicích: FINEP Innovation a.s. (spolu se svými dceřinými společnostmi Bioinova as, ZOXCALL as, HiveTracker SA a Hive-Zox Internation SA) a Mudarro Invest a.s. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2021 celkový zisk z prodeje ve výši 193 mil. Kč (zahrnuto do hospodářského výsledku, řádek Ostatní výnosy, viz poznámka 20).

V roce 2020 nedošlo k prodeji nebo likvidaci žádných společných podniků.

V roce 2021 nebyly založeny žádné společné podniky.

V roce 2020 skupina založila následující společné podniky:

- Office Center F1 a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti.
- Finep Ruzyně Bytová k.s.: Skupina vlastní 50% podíl na kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 25 tis. Kč bylo zapláceno v hotovosti.
- Finep Stodůlky Bytová as: Skupina vlastní 50% podíl na kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků**

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

**Souhrnné finanční informace o společných podnicích****Tenuis a.s.**

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis. Konsolidované informace k 31. prosinci 2021 zahrnují společnosti, ve kterých Tenuis vlastnil 100% majetkové podíly: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Prague Beta a.s.

V roce 2021 společnost pokračovala ve výstavbě dalších fází projektu rodinných domů v celkovém plánovaném rozsahu až 30 objektů. Společnost se bude i nadále zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci celého projektu Malý Háj. Jednotlivé etapy projektu budou i nadále realizovány sesterskými společnostmi. Skupina ovládaná Tenuis a.s. vlastnila také řadu pozemů pro budoucí rozvoj klasifikovanou jako investice do nemovitostí.

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 | <b>399</b>               | <b>344</b>               |
| Investice do nemovitostí                 | 191                      | 93                       |
| Finanční aktiva                          | 208                      | 251                      |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>189</b>               | <b>492</b>               |
| Zásoby                                   | 93                       | 187                      |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 95                       | 297                      |
| Ostatní finanční aktiva                  | 1                        | 8                        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>588</b>               | <b>836</b>               |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                | <b>50</b>                | <b>174</b>               |
| Krátkodobé finanční závazky              | 49                       | 47                       |
| Ostatní závazky                          | 1                        | 127                      |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>50</b>                | <b>174</b>               |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b>    | <b>538</b>               | <b>662</b>               |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku**

| <b>(mil. Kč)</b>             | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy                       | 159         | 1,055       |
| Náklady na prodej            | - 107       | - 604       |
| Úrokový výnos                | 3           | 4           |
| Jiné výnosy                  | 77          | 52          |
| <b>Zisk před zdaněním</b>    | <b>132</b>  | <b>507</b>  |
| Daň z příjmu                 | - 26        | - 91        |
| <b>Čistý zisk</b>            | <b>106</b>  | <b>416</b>  |
| <b>Úplný výsledek celkem</b> | <b>106</b>  | <b>416</b>  |

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

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>662</b>  | <b>491</b>  |
| Zisk za období                               | 106         | 416         |
| Dividendy                                    | - 230       | - 245       |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>538</b>  | <b>662</b>  |
| Podíl ve společném podniku (50 %)            | 269         | 331         |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>269</b>  | <b>331</b>  |

**FINEP Première s.r.o.**

Finep Première s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku v Bratislavě. Společnost se zaměřuje především na developerský projekt Šancová v Bratislavě. V roce 2020 byla budova dokončena a většina bytových jednotek byla prodána. V roce 2021 bude společnost pokračovat v prodeji jednotek dokončeného projektu Šancová v Bratislavě a související agentury s tímto dokončeným projektem (držení záruk za dokončený projekt atd.).

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dlouhodobý majetek</b>                | <b>51</b>                | <b>56</b>                |
| Dlouhodobý finanční majetek              | 51                       | 56                       |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>66</b>                | <b>305</b>               |
| Zásoby                                   | 13                       | 148                      |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 46                       | 150                      |
| Ostatní finanční aktiva                  | 6                        | 6                        |
| Ostatní aktiva                           | 1                        | 1                        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>117</b>               | <b>361</b>               |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                | <b>38</b>                | <b>88</b>                |
| Krátkodobé finanční závazky              | 34                       | 38                       |
| Ostatní závazky                          | 4                        | 50                       |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>38</b>                | <b>88</b>                |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b>    | <b>79</b>                | <b>273</b>               |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření**

| <b>(mil. Kč)</b>                                          | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy                                                    | 145         | 610         |
| Náklady na prodej                                         | - 127       | - 604       |
| Ostatní náklady                                           | - 1         | - 8         |
| <b>Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním</b>                | <b>17</b>   | <b>- 2</b>  |
| Daň z příjmů - splatná                                    | - 7         | - 8         |
| <b>Čistý zisk (+) / ztráta (-)</b>                        | <b>10</b>   | <b>- 10</b> |
| <b>Úplní výsledek hospodaření (+) / ztráta (-) celkem</b> | <b>10</b>   | <b>- 10</b> |

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



**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>273</b>  | <b>275</b>  |
| Zisk (+) / ztráta (-) za období              | 10          | - 10        |
| Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu        | - 9         | 8           |
| Vyplacené dividendy                          | - 195       | 0           |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>79</b>   | <b>273</b>  |
| Podíl ve společném podniku (50 %)            | 40          | 137         |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>40</b>   | <b>137</b>  |

**FINEP STODŮLKY a.s**

FINEP Stodůlky a.s. je developerská společnost, která se zaměřuje především na držení a výkupy určitých pozemků v lokalitě Praha – Stodůlky. Společnost hodlá tyto pozemky využít pro budoucí developerské projekty a jejich přípravu.

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 | <b>166</b>               | <b>139</b>               |
| Investice do nemovitostí                 | 166                      | 139                      |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>1</b>                 | <b>2</b>                 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 1                        | 2                        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>167</b>               | <b>141</b>               |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                | <b>85</b>                | <b>67</b>                |
| Krátkodobé finanční závazky              | 67                       | 50                       |
| Ostatní závazky                          | 18                       | 17                       |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>85</b>                | <b>67</b>                |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b>    | <b>82</b>                | <b>74</b>                |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku**

| <b>(mil. Kč)</b>             | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Jiné výnosy                  | 11          | 88          |
| <b>Zisk před zdaněním</b>    | <b>11</b>   | <b>88</b>   |
| Daň z příjmu – odložená      | - 3         | - 17        |
| <b>Čistý zisk</b>            | <b>8</b>    | <b>71</b>   |
| <b>Úplný výsledek celkem</b> | <b>8</b>    | <b>71</b>   |

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

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>74</b>   | <b>3</b>    |
| Zisk za období                               | 8           | 71          |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>82</b>   | <b>74</b>   |
| Podíl ve společném podniku (50 %)            | 41          | 37          |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>41</b>   | <b>37</b>   |

**Office Center Stodůlky SIGMA a.s.**

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje etapy rodinných domů projektu Západní Město. V roce 2021 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji čtvrté a páté etapy rodinných domů. Etapa 5 se připravuje s implementací od roku 2022.

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 | <b>92</b>                | <b>167</b>               |
| Investice do nemovitostí                 | 57                       | 94                       |
| Ostatní finanční aktiva                  | 22                       | 63                       |
| Ostatní aktiva                           | 13                       | 10                       |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>97</b>                | <b>72</b>                |
| Zásoby                                   | 80                       | 17                       |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 6                        | 49                       |
| Ostatní finanční aktiva                  | 0                        | 1                        |
| Ostatní aktiva                           | 11                       | 5                        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>189</b>               | <b>239</b>               |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                | <b>19</b>                | <b>19</b>                |
| Dlouhodobé finanční závazky              | 1                        | 1                        |
| Ostatní závazky                          | 18                       | 18                       |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                | <b>70</b>                | <b>39</b>                |
| Krátkodobé finanční závazky              | 30                       | 8                        |
| Ostatní závazky                          | 40                       | 31                       |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>89</b>                | <b>58</b>                |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b>    | <b>100</b>               | <b>181</b>               |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku**

| <b>(mil. Kč)</b>                                                  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy                                                            | 0           | 204         |
| Náklady na prodej                                                 | 0           | - 115       |
| Jiné (výdaje) / výnosy                                            | - 20        | 27          |
| <b>Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním</b>                        | <b>- 20</b> | <b>116</b>  |
| Výdaje na daň z příjmů - běžné                                    | 0           | - 15        |
| Odložená daň z příjmu - přínos (+)/náklad (-)                     | 3           | - 7         |
| <b>Čistá ztráta (-) / zisk (+)</b>                                | <b>-17</b>  | <b>94</b>   |
| <b>Úplný výsledek hospodaření - ztráta (-) / výnos (+) celkem</b> | <b>-17</b>  | <b>94</b>   |

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

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>181</b>  | <b>157</b>  |
| Ztráta (-) / zisk (+) za období              | - 17        | 94          |
| Vyplacené dividendy                          | - 64        | - 70        |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>100</b>  | <b>181</b>  |
| Podíl ve společném podniku (50 %)            | 50          | 91          |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>50</b>   | <b>91</b>   |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**Stodůlky JIH a.s.**

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2021 Společnost pokračovala v držení a akvizici některých pozemků určených pro výstavbu dalších etap projektu v lokalitě Praha – Stodůlky.

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 | <b>227</b>               | <b>172</b>               |
| Investice do nemovitostí                 | 227                      | 168                      |
| Ostatní finanční aktiva                  | 0                        | 4                        |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>6</b>                 | <b>62</b>                |
| Zásoby                                   | 3                        | 50                       |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 3                        | 10                       |
| Ostatní finanční aktiva                  | 0                        | 1                        |
| Ostatní aktiva                           | 0                        | 1                        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>233</b>               | <b>234</b>               |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                | <b>33</b>                | <b>22</b>                |
| Dlouhodobé finanční závazky              | 6                        | 1                        |
| Ostatní závazky                          | 27                       | 21                       |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                | <b>1</b>                 | <b>15</b>                |
| Krátkodobé finanční závazky              | 1                        | 6                        |
| Ostatní závazky                          | 0                        | 9                        |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>34</b>                | <b>37</b>                |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b>    | <b>199</b>               | <b>197</b>               |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku**

| <b>(mil. Kč)</b>             | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy                       | 42          | 108         |
| Náklady na prodej            | - 32        | - 92        |
| Jiné výnosy                  | 39          | 35          |
| <b>Zisk před zdaněním</b>    | <b>49</b>   | <b>51</b>   |
| Daň z příjmu                 | - 2         | - 3         |
| Daň z příjmu – odložená      | - 7         | - 7         |
| <b>Čistý zisk</b>            | <b>40</b>   | <b>41</b>   |
| <b>Úplný výsledek celkem</b> | <b>40</b>   | <b>41</b>   |

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

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>197</b>  | <b>156</b>  |
| Zisk za období                               | 40          | 41          |
| Vyplacené dividendy                          | - 38        | 0           |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>199</b>  | <b>197</b>  |
| Podíl ve společném podniku (50 %)            | 100         | 99          |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>100</b>  | <b>99</b>   |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**Red Thirteen s.r.o.**

Red Thirteen s.r.o. je developerská společnost, která plánuje rozvoj areálu v Praze Ruzyni. V roce 2021 společnost pokračovala v držení a akvizici některých pozemků určených pro výstavbu dalších etap projektu v lokalitě Praha – Ruzyně.

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 | <b>262</b>               | <b>320</b>               |
| Investice do nemovitostí                 | 262                      | 320                      |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>73</b>                | <b>59</b>                |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 73                       | 56                       |
| Ostatní finanční aktiva                  | 0                        | 2                        |
| Ostatní aktiva                           | 0                        | 1                        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>335</b>               | <b>379</b>               |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                | <b>13</b>                | <b>212</b>               |
| Dlouhodobé finanční závazky              | 13                       | 212                      |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                | <b>221</b>               | <b>77</b>                |
| Krátkodobé finanční závazky              | 220                      | 67                       |
| Ostatní závazky                          | 1                        | 10                       |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>234</b>               | <b>289</b>               |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b>    | <b>101</b>               | <b>90</b>                |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku**

| <b>(mil. Kč)</b>                                          | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Úrokový náklad                                            | 16          | - 16        |
| Ostatní náklady                                           | - 2         | - 2         |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                 | <b>14</b>   | <b>- 18</b> |
| Odložená daň z příjmu – přínos (+)/náklad (-)             | - 3         | 6           |
| <b>Čistá ztráta (-) / zisk (+)</b>                        | <b>11</b>   | <b>- 12</b> |
| <b>Úplní výsledek hospodaření (+) / ztráta (-) celkem</b> | <b>11</b>   | <b>- 12</b> |

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

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>90</b>   | <b>102</b>  |
| Zisk (+) / ztráta (-) za období              | 11          | - 12        |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>101</b>  | <b>90</b>   |
| Podíl ve společném podniku                   | 51          | 45          |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>51</b>   | <b>45</b>   |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**N.J.B.REAL a.s.**

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

Společnost se nadále bude zaměřovat zejména na držení pozemků a jejich předkupních práv v lokalitě Praha – Stodůlky. Společnost hodlá tyto pozemky využít pro budoucí developerské projekty.

**Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 | <b>0</b>                 | <b>17</b>                |
| Investice do nemovitostí                 | 0                        | 2                        |
| Dlouhodobý hmotný majetek                | 0                        | 2                        |
| Ostatní finanční aktiva                  | 0                        | 5                        |
| Ostatní aktiva                           | 0                        | 8                        |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>87</b>                | <b>75</b>                |
| Zásoby                                   | 71                       | 68                       |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 5                        | 4                        |
| Ostatní finanční aktiva                  | 0                        | 2                        |
| Ostatní aktiva                           | 11                       | 1                        |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>87</b>                | <b>92</b>                |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                | <b>13</b>                | <b>13</b>                |
| Dlouhodobé finanční závazky              | 0                        | 1                        |
| Ostatní závazky                          | 12                       | 12                       |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                | <b>1</b>                 | <b>1</b>                 |
| Krátkodobé finanční závazky              | 1                        | 1                        |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>13</b>                | <b>14</b>                |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b>    | <b>74</b>                | <b>78</b>                |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku**

| <b>(mil. Kč)</b>                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy                                         | 9           | 8           |
| Náklady na prodej                              | - 1         | - 1         |
| Ostatní náklady                                | - 7         | - 15        |
| <b>Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním</b>     | <b>1</b>    | <b>- 8</b>  |
| <b>Čistý zisk (+) / ztráta (-)</b>             | <b>1</b>    | <b>- 8</b>  |
| <b>Úplný výsledek (+) / (ztráta (-) celkem</b> | <b>1</b>    | <b>- 8</b>  |

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

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>78</b>   | <b>94</b>   |
| Zisk (+) / ztráta (-) za období              | 1           | - 8         |
| Vyplacené dividendy                          | - 5         | - 8         |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>74</b>   | <b>78</b>   |
| Podíl ve společném podniku (50 %)            | 37          | 39          |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>37</b>   | <b>39</b>   |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**Ostatní společné podniky****Informace ze souhrnné rozvahy**

| <b>(mil. Kč)</b>                      | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dlouhodobá aktiva                     | 1 269                    | 872                      |
| Krátkodobá aktiva                     | 2 152                    | 1 396                    |
| <b>Aktiva celkem</b>                  | <b>3 421</b>             | <b>2 268</b>             |
| Dlouhodobé finanční závazky           | 1 375                    | 1 135                    |
| Krátkodobé finanční závazky           | 1 780                    | 843                      |
| <b>Závazky celkem</b>                 | <b>3 155</b>             | <b>1 978</b>             |
| <b>Čistá aktiva / vlastní kapitál</b> | <b>266</b>               | <b>290</b>               |

**Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku**

| <b>(mil. Kč)</b>                           | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy                                     | 115         | 144         |
| Náklady na prodej                          | - 11        | - 17        |
| Ostatní výnosy (+) / náklady (-)           | - 40        | - 54        |
| <b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním</b> | <b>64</b>   | <b>73</b>   |
| Daň z příjmu – splatná                     | - 2         | - 5         |
| Daň z příjmu – odložená                    | - 9         | - 13        |
| <b>Čistý zisk</b>                          | <b>53</b>   | <b>55</b>   |
| <b>Úplný výsledek celkem</b>               | <b>53</b>   | <b>55</b>   |

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

**Odsouhlasení souhrnných finančních informací**

| <b>Souhrnné finanční informace (mil. Kč)</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Čistá aktiva k 1. lednu</b>               | <b>290</b>  | <b>327</b>  |
| Zisk za období                               | 53          | 55          |
| Vyplacené dividendy                          | - 9         | - 161       |
| Akvizice                                     | 0           | 2           |
| Likvidace                                    | - 90        | 0           |
| Peněžní příspěvky                            | 18          | 65          |
| Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu        | 4           | 2           |
| <b>Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci</b> | <b>266</b>  | <b>290</b>  |
| Podíl ve společném podniku                   | 133         | 145         |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                    | <b>133</b>  | <b>145</b>  |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**5.2 Dceřiné společnosti**

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2021 a 2020.

| Název                                  | Země registrace<br>a místo<br>podnikání | Předmět podnikání                     | 31. prosince 2021                        |          |                         | 31. prosince 2020                        |          |                         |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|----------|-------------------------|------------------------------------------|----------|-------------------------|
|                                        |                                         |                                       | Podíl kmenových akcií přímo držených (%) |          |                         | Podíl kmenových akcií přímo držených (%) |          |                         |
|                                        |                                         |                                       | Mateřskou<br>společností                 | Skupinou | Nekontrolními<br>podíly | Mateřskou<br>společností                 | Skupinou | Nekontrolními<br>podíly |
| FINEP CZ a.s.                          | Česká republika                         | Servisní společnost                   | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| Pensum a.s.                            | Česká republika                         | Servisní společnost                   | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FINEP KOMERČNÍ a.s.                    | Česká republika                         | Prodej služeb                         | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FINEP Interiéry s.r.o.                 | Česká republika                         | Prodej služeb                         | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FINEP spol. s.r.o.                     | Česká republika                         | Administrativní budova k pronájmu     | 0                                        | 0        | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| Welham a.s.                            | Česká republika                         | Servisní společnost                   | 0                                        | 0        | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| F.R.C a.s.                             | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| Office Center Vltava a.s. <sup>3</sup> | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| ERDEX a.s.                             | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| INGRAS a.s.                            | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| Nature City a.s.                       | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| Cocktail Media s.r.o.                  | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FINEP Int a.s.                         | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 0                                        | 0        | 0                       | 76                                       | 76       | 24                      |
| FINEP Elektra s.r.o.                   | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 10                                       | 100      | 0                       | 10                                       | 100      | 0                       |
| DDX Czech a.s.                         | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FLams a.s.                             | Česká republika                         | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FINEP Prosek bytová 10 k.s.            | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 2                                        | 100      | 0                       | 2                                        | 100      | 0                       |
| FINEP Prosek bytová 12 k.s.            | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 1                                        | 100      | 0                       | 1                                        | 100      | 0                       |
| FINEP Prosek k.s.                      | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 1                                        | 100      | 0                       | 1                                        | 100      | 0                       |
| FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.             | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 1                                        | 100      | 0                       | 1                                        | 100      | 0                       |
| FINEP BARRANDOV Bytová a.s.            | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 1                                        | 100      | 0                       | 1                                        | 100      | 0                       |
| FINEP Hostivař a.s.                    | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FINEP Hloubětín 61 a.s.                | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| TROJMEZÍ GATE a.s.                     | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 100                                      | 100      | 0                       | 100                                      | 100      | 0                       |
| FINEP PROSEK bytová 5 k.s.             | Česká republika                         | Stavební rozvoj                       | 1                                        | 100      | 0                       | 1                                        | 100      | 0                       |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

| Název                                     | Země registrace<br>a místo podnikání | Předmět podnikání                     | 31. prosince 2021                    |          |                         | 31. prosince 2020                    |          |                         |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------|-------------------------|--------------------------------------|----------|-------------------------|
|                                           |                                      |                                       | Podíl kmenových akcií přímo držených |          | Nekontrolními<br>podíly | Podíl kmenových akcií přímo držených |          | Nekontrolními<br>podíly |
|                                           |                                      |                                       | Mateřskou<br>společností             | Skupinou |                         | Mateřskou<br>společností             | Skupinou |                         |
|                                           |                                      |                                       |                                      |          | (%)                     |                                      |          | (%)                     |
| FINEP Prosek bytová k.s.                  | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 1                                    | 100      | 0                       | 1                                    | 100      | 0                       |
| FINEP Harfa k.s.                          | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 1                                    | 100      | 0                       | 1                                    | 100      | 0                       |
| FINEP Troja a.s.                          | Česká republika                      | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINEP Holešovice a.s.                     | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| EYSCHA a.s.                               | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINEP PROSEK bytová 2 k.s.                | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 1                                    | 100      | 0                       | 1                                    | 100      | 0                       |
| SHELIA s.r.o.                             | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| VERANO REAL k.s.                          | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 1                                    | 100      | 0                       | 1                                    | 100      | 0                       |
| CALEPO MEDIA s.r.o.                       | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.                | Slovensko                            | Servisní společnost                   | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINEP SK a.s.                             | Slovensko                            | Servisní společnost                   | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINBA a.s.                                | Slovensko                            | Zprostředkující holdingová společnost | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Prague Development SICAV p.l.c.           | Malta                                | Investiční společnost                 | 60                                   | 100      | 0                       | 60                                   | 100      | 0                       |
| GORIS s.r.o.                              | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| PROSEK Development, a.s.                  | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINEP Real a.s.                           | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| TPK Real a.s.                             | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINEP Poštovní a.s.                       | Česká republika                      | Administrativní budova k pronájmu     | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Orpazchom s.r.o.                          | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Rezidence nad Vltavou a.s. <sup>4</sup>   | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| FINEP Hloubětín a.s.                      | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| KALOS spol. s r.o.                        | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| B+3 Real a.s.                             | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Kaskády Apartments a.s.                   | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 0                                    | 0        | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Střížkov Park a.s. <sup>1</sup>           | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Rav PropCo U Sluncove s.r.o. <sup>1</sup> | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Nová Invalidovna, a.s. <sup>1</sup>       | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 100                                  | 100      | 0                       |
| Moderní prádelny s.r.o. <sup>1</sup>      | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 51                                   | 51       | 49                      | 51                                   | 51       | 49                      |
| Byty Pergamenka s.r.o. <sup>2</sup>       | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 0                                    | 0        | 0                       |
| Duero Group, s.r.o. <sup>2</sup>          | Česká republika                      | Stavební rozvoj                       | 100                                  | 100      | 0                       | 0                                    | 0        | 0                       |

<sup>1</sup> Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2020

<sup>2</sup> Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2021.

<sup>3</sup> Společnost byla přejmenována v roce 2020. Předchozí jméno bylo Finep Modřany a.s.

<sup>4</sup> Společnost byla přejmenována v roce 2021. Předchozí jméno bylo JVC CONSULTING a.s.



**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

V roce 2021 Skupina prodala nebo vyřadila následující dceřinné společnosti:

Skupina prodala svůj podíl v následujících dceřiných společnostech: Welham as, FINEP spol. s.r.o., FINEP Int a.s. a Kaskády Apartments as. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2021 celkový zisk z prodeje dceřiných společností ve výši 121 milionů Kč (zahrnuto do zisku nebo ztráty, řádek Ostatní výnosy). Další podrobnosti najdete v poznámce 28.

V roce 2020 nebyly prodány ani vyřazeny žádné dceřiné společnosti.

V roce 2021 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2021 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duero Group, sro, protiplnění ve výši 150 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti. Další podrobnosti o nákupu naleznete v poznámce 27.1

V roce 2020 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2020 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- Zbývající 50% podíl na základním kapitálu subjektu Střížkov Park a.s. (dříve společný podnik), protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu účetní jednotky Nová Invalidovna as, protiplnění ve výši 86 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti. Další podrobnosti o nákupu naleznete v poznámce 27.2

V roce 2021 skupina založila následující dceřiné společnosti:

- Byty Pergamenka s.r.o.: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč byl splacen v hotovosti.

V roce 2020 skupina založila následující dceřiné společnosti:

- Rav PropCo U Sluncové sro: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 200 tis. Kč bylo zapláceno v hotovosti.
- Moderní Prádelny sro: Skupina vlastní 51% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 600 tis. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

### **5.3 Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty**

K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 Skupina vlastnila 4 % majetkového podílu ve společnosti Vackov a.s. Investice byla klasifikována jako investice v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, změna reálné hodnoty v roce končícím 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 byla nevýznamná. V roce 2022 Skupina získala zbývající vlastnický podíl (poznámka 30).

## 6. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí Skupiny jsou oceňovány reálnou hodnotou. Skupina má 2 druhy investic do nemovitostí: dokončené komerční projekty a vlastnictví pozemků v České republice.

| <b>(mil. Kč)</b>                   | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dokončené investice do nemovitostí | 58                       | 46                       |
| Investice do nemovitostí – pozemky | 3 187                    | 2 207                    |
| <b>Celkem</b>                      | <b>3 245</b>             | <b>2 253</b>             |

| <b>(mil. Kč)</b>                                           | <b>Pozn.</b> | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>                           |              | <b>2 253</b> | <b>1 902</b> |
| Aktivované stavební náklady                                |              | 118          | 49           |
| Nákup pozemku                                              |              | 471          | 534          |
| Nákup dceřině společnosti                                  | 27           | 151          | 0            |
| Převod do zásob (nedokončená výroba) – v reálné hodnotě    | 11           | - 39         | - 152        |
| Převod ze zásob                                            | 11           | 40           | 0            |
| Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí |              | 382          | 191          |
| Prodej pozemku                                             |              | 0            | - 164        |
| Převod do zásob (zásoby - pozemky) – v reálné hodnotě      |              | - 101        | - 107        |
| Likvidace dceřiných společností                            |              | - 30         | 0            |
| <b>Reálná hodnota k 31. prosinci</b>                       |              | <b>3 245</b> | <b>2 253</b> |

Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakovaná měření reálné hodnoty zařazená do úrovně 3 činila v roce končícím 31. prosince 2021 382 mil. Kč (2020: 191 mil. Kč) a jsou vykázané v konsolidovaném výkazu zisku nebo ztráty v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Tyto zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakující se měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

Skupina nevykázala žádný zisk z prodeje investic do nemovitostí za rok končící 31. prosince 2021 (2020: 13 mil. Kč) v řádkové položce „Ostatní výnosy“, viz bod 20.

Investice do nemovitostí převedené ze zásob ve výši 40 mil. Kč (2020: 0 mil. Kč) představují části dříve dokončených projektů, které Skupina neprodala zákazníkům, ale v budoucnu je využije jako prostory k pronájmu.

K 31. prosinci 2021 byla investice do nemovitostí ve výši 1 102 mil. Kč zastavena jako zajištění bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů (2020: 245 mil. Kč).

V roce 2021 Skupina vykazovala výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 38 mil. Kč (2020: 36 mil. Kč).

V roce 2021 Skupina vynaložila 27 mil. Kč (2020: 19 mil. Kč) přímých provozních nákladů souvisejících s investicemi do nemovitostí, které během období nevytvářely výnosy z pronájmu.

Prodej pozemků představoval v roce 2020 zejména transakci s pražským magistrátem výměnou za jiné nemovitosti (147 mil. Kč) a prodej pozemků společnému podniku Finep Stodůlky JIH 2 (117 mil. Kč).

Reálná hodnota dokončené investice do nemovitosti se stanoví pomocí následujících metod:

- Metoda zůstatkové hodnoty. Skupina použila metodu zůstatkové hodnoty pro pozemky, které jsou připraveny pro konkrétní rezidenční projekty. Podle metody zůstatkové hodnoty je reálná hodnota stanovena jako hrubá hodnota vývoje (GDV) z projektu po odečtení celkových očekávaných nákladů na vývoj a odečtení zisku developera. Byly použity následující vstupy:
  - a) Výnosy z prodeje budoucích bytových jednotek na m2 hrubé podlahové plochy** jsou stanoveny na základě dlouhodobého sledování tržních dat o prodejních cenách nemovitostí nových realitních projektů v Praze.
  - b) Stavební a další náklady na dokončení na m2 hrubé podlahové plochy.** Jsou v souladu s interními rozpočty vypracovanými finančním oddělením skupiny na základě zkušeností managementu a znalostí tržních podmínek.
- Podle tržně srovnatelného přístupu se reálná hodnota nemovitosti odhaduje na základě srovnatelných transakcí. Výpočet reálné hodnoty pozemků pomocí srovnávací metody zahrnuje zjištění srovnatelné ceny porovnáním podobných pozemků, které se prodávají na trhu k datu ocenění, na základě řady úvah, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, stavební koeficienty apod. Při absenci aktuálních cen na aktivním trhu bere Společnost v úvahu také informace z různých zdrojů, včetně:
  - o aktuální ceny na trhu nemovitostí jiné povahy, stavu nebo umístění upravené s ohledem na tyto rozdíly;
  - o nedávné ceny podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely jakékoli změny ekonomických podmínek po datu transakce v těchto cenách

Ocenění projektů umístěných v okresech Praha – Barrandov a Praha – Hloubětín (projekt Praha-Hloubětín do roku končícího 31. prosince 2020 oceněny metodou DCF) se oceňuje metodou zbytkové hodnoty. Ocenění provedli nezávislí odhadci. Tyto společnosti jsou akreditovanými nezávislými odhadci s uznávanou a relevantní odbornou kvalifikací a s nedávnými zkušenostmi v lokalitách a kategoriích oceňovaného investičního majetku.

Ocenění všech ostatních projektů bylo interně provedeno k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 specialisty na interní oceňování, kteří mají odbornou kvalifikaci a mají zkušenosti s oceňováním druhů nemovitostí v příslušných lokalitách. Řídící skupina, která určuje zásady a postupy oceňování skupiny při oceňování nemovitostí, se skládá z provozního ředitele (COO) a finančního ředitele (CFO). Výše uvedení odborníci na oceňování přímo podléhají finančnímu řediteli, ocenění jsou pravidelně kontrolována finančním ředitelem a diskutována. To zahrnuje diskusi o hlavních předpokladech použitých při oceňování s důrazem na: (i) majetek se změnami reálné hodnoty mimo příslušné prahové hodnoty; a ii) investice do nemovitostí ve výstavbě. Další podrobnosti o stanovení reálné hodnoty jsou uvedené v poznámce 4.

#### *Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2021*

Do roku končícího 31. prosince 2020 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v okrese Praha – Hloubětín metodou diskontovaných peněžních toků (DCF). Podle metody DCF se reálná hodnota odhaduje pomocí předpokladů týkajících se přínosů a závazků z vlastnictví po dobu životnosti aktiva, včetně výstupní nebo konečné hodnoty. Tato metoda zahrnuje předpoklad řady peněžních toků z příjmů z pronájmu. Na tuto řadu předpokládaných peněžních toků se ke stanovení současné hodnoty toku příjmů souvisejících s aktivem použije vhodná diskontní sazba odvozená z trhu. Výnos je obvykle stanoven samostatně a liší se od diskontní sazby. Pravidelné peněžní toky se obvykle odhadují jako hrubý příjem z pronájmu snížený o nedobytné náklady, ztráty z inkasa, leasingové pobídky, náklady na údržbu, náklady na zástupce a provize a další provozní a správní náklady. Řada pravidelných čistých provozních výnosů spolu s odhadem konečné hodnoty očekávané na konci období je následně diskontována.

Ke dni 31. prosince 2021 se Společnost rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v Praze – Hloubětíně na metodu zbytkové hodnoty z důvodu blížící se realizace developerského projektu v Praze Hloubětíně. Na tomto základě vedení společnosti vyhodnotilo, že metoda zbytkové hodnoty byla k 31. prosince 2021 vhodnější pro ocenění všech pozemků užívaných v této lokalitě. Použití metody DCF by vedlo k výrazně nižší reálné hodnotě.

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

Skupina pronajímala některé položky investic do nemovitostí, zejména komerční budovy v rámci operativního leasingu. Analýza splatnosti budoucích leasingových plateb na základě smluv podepsaných k příslušnému rozvahovému dni je prezentována takto:

| <b>(mil. Kč)</b>                          | <b>K 31. prosinci 2021</b> | <b>K 31. prosinci 2020</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rok 1                                     | 25                         | 31                         |
| Rok 2                                     | 22                         | 25                         |
| Rok 3                                     | 4                          | 22                         |
| Rok 4                                     | 3                          | 4                          |
| Rok 5                                     | 3                          | 3                          |
| Více než 5 let                            | 0                          | 3                          |
| <b>Celkové budoucí leasingové splátky</b> | <b>57</b>                  | <b>88</b>                  |

V roce končícím 31. prosince 2020 nedošlo k žádným změnám v oceňovacích technikách.

Informace o vstupech úrovně 3 jsou uvedeny v poznámce 4.

V letech 2021 a 2020 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

Techniky ocenění používané k odvození reálných hodnot úrovně 3:

| Typ pozemku                               | Způsob ocenění                       | Podléhá ocenění nezávislým odhadcem | Lokalita               | Reálná hodnota k 31. prosinci 2021 (mil. Kč) | Reálná hodnota k 31. prosinci 2020 (mil. Kč) | Klíčové nepozorovatelné vstupy                                             | Rozsah (vážený průměr) 2021         | Rozsah (vážený průměr) 2020       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Vlastní pozemek                           | Zůstatková hodnota                   | Ne                                  | Praha – Barrandov      | 516                                          | 349                                          | • Prodejní cena bytových jednotek za m <sup>2</sup> hrubé podlahové plochy | 72 700 Kč                           | 60 300 Kč                         |
|                                           |                                      |                                     |                        |                                              |                                              | • Stavební a další náklady na m <sup>2</sup> hrubé podlahové plochy        | 53 550 Kč                           | 44 100 Kč                         |
|                                           | Zůstatková hodnota                   | Ne                                  | Praha – Hloubětín      | 332                                          | 0                                            | • Prodejní cena bytových jednotek za m <sup>2</sup> hrubé podlahové plochy | 85 000 Kč                           | N/a                               |
|                                           |                                      |                                     |                        |                                              |                                              | • Stavební a další náklady na m <sup>2</sup> hrubé podlahové plochy        | 66 500 Kč                           | N/a                               |
|                                           | Metoda diskontovaných peněžních toků | Ano                                 | Praha – Hloubětín      | 0                                            | 263                                          | • Budoucí cena měsíčního nájmu za m <sup>2</sup>                           | N/a                                 | 148 Kč                            |
|                                           |                                      |                                     |                        |                                              |                                              | • Diskontní sazba                                                          | N/a                                 | 9%                                |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Barrandov      | 535                                          | 361                                          | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 500 Kč – 4 500 Kč (3 255 Kč)        | 500 Kč – 3 500 Kč                 |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Hloubětín      | 260                                          | 226                                          | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 14 000 Kč – 20 000 Kč (17 600 Kč)   | 12 000 Kč – 18 000 Kč (15 290 Kč) |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Chodov         | 401                                          | 281                                          | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 2 300 Kč – 11 500 Kč (6 737 Kč)     | 4 200 Kč – 16 500 Kč (10 329 Kč)  |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Prosek         | 275                                          | 199                                          | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 6 500 Kč – 7 500 Kč (7 039 Kč)      | 4 500 Kč – 5 500 Kč (5 074 Kč)    |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Vysočany       | 212                                          | 0                                            | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 10 300 Kč – 11 300 Kč (10 708 Kč)   | 0                                 |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Uhřetěves      | 180                                          | 160                                          | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 7 500 Kč – 8 500 Kč (7 814 Kč)      | 6 500 Kč – 7 500 Kč (6 906 Kč)    |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Strašnice      | 154                                          | 0                                            | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 10 000 Kč – 11 000 Kč (10 449 Kč)   | 0                                 |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Střížkov       | 148                                          | 113                                          | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 12 000 Kč – 13 000 Kč (12 429 Kč)   | 9 000 Kč – 10 000 Kč (9 470 Kč)   |
|                                           | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Ostatní lokace | 158                                          | 239                                          | • Cena za m <sup>2</sup>                                                   | 1 500 Kč – CZK 12 800 Kč (7 783 Kč) | 1 500 Kč – 12 800 Kč (7 600 Kč)   |
| <b>Vlastní pozemky celkem</b>             |                                      |                                     |                        | <b>3 187</b>                                 | <b>2 207</b>                                 |                                                                            |                                     |                                   |
| <b>Dokončené investice do nemovitostí</b> | Metoda tržního porovnání             | Ne                                  | Praha – Ostatní lokace | 58                                           | 46                                           |                                                                            |                                     |                                   |
| <b>Celkem</b>                             |                                      |                                     |                        | <b>3 245</b>                                 | <b>2 253</b>                                 |                                                                            |                                     |                                   |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

Citlivost reálné hodnoty na klíčové nepozorovatelné vstupy je prezentována následovně:

| <b>Způsob ocenění</b>                      | <b>Klíčové nepozorovatelné vstupy</b>                                               | <b>Použitá citlivost</b> | <b>Vliv na reálnou hodnotu<br/>(mil. Kč)</b> |             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|-------------|
|                                            |                                                                                     |                          | <b>2021</b>                                  | <b>2020</b> |
| Zůstatková hodnota                         | Zvýšení prodejní ceny bytových jednotek za m <sup>2</sup><br>hrubé podlahové plochy | 1 %                      | 84                                           | 35          |
|                                            | Snížení prodejní ceny bytových jednotek za m <sup>2</sup><br>hrubé podlahové plochy | - 1 %                    | - 84                                         | - 35        |
|                                            | Zvýšení stavebních a dalších nákladů na m <sup>2</sup><br>hrubé podlahové plochy    | 1 %                      | - 63                                         | 25          |
|                                            | Snížení stavebních a dalších nákladů na m <sup>2</sup><br>hrubé podlahové plochy    | - 1 %                    | 63                                           | - 25        |
|                                            |                                                                                     |                          |                                              |             |
|                                            |                                                                                     |                          |                                              |             |
|                                            |                                                                                     |                          |                                              |             |
| Metoda tržního<br>porovnání                | Zvýšení ceny za m <sup>2</sup>                                                      | 10 %                     | 232                                          | 158         |
|                                            | Snížení ceny za m <sup>2</sup>                                                      | -10 %                    | - 232                                        | - 158       |
| Metoda<br>diskontovaných<br>peněžních toků | Zvýšení prodejní ceny bytových jednotek za m <sup>2</sup>                           | 5 %                      | n/a                                          | 12          |
|                                            | Pokles prodejní ceny bytových jednotek za m <sup>2</sup>                            | - 5 %                    | n/a                                          | - 12        |

Mezi použitými klíčovými nepozorovatelnými vstupy byly určité vzájemné vztahy. Zvýšení stavebních nákladů, které zdokonalí vlastnosti nemovitosti, může mít za následek vyšší prodejní cenu prodávané nemovitosti.

## 7. Dlouhodobý hmotný majetek

| (mil. Kč)                                      | 1. ledna 2021 | Přírůstky  | Převody v rámci |            | 31. prosince 2021 |
|------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------|------------|-------------------|
|                                                |               |            | DHM             | Vyřazení   |                   |
| <b>Pořizovací cena</b>                         |               |            |                 |            |                   |
| Stavby                                         | 83            | 0          | 4               | 0          | 87                |
| Hmotné movité věci                             | 45            | 8          | 2               | - 3        | 52                |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 6             | 0          | - 6             | 0          | 0                 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek          | 3             | 0          | 0               | - 3        | 0                 |
| <b>Celkem</b>                                  | <b>137</b>    | <b>8</b>   | <b>0</b>        | <b>- 6</b> | <b>139</b>        |
| <b>Oprávký</b>                                 |               |            |                 |            |                   |
| Stavby                                         | - 18          | - 3        | 0               | 3          | - 18              |
| Hmotné movité věci                             | - 30          | - 5        | 0               | 3          | - 32              |
| <b>Celkem</b>                                  | <b>- 48</b>   | <b>- 8</b> | <b>0</b>        | <b>6</b>   | <b>- 50</b>       |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                      | <b>89</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>- 6</b> | <b>89</b>         |

| (mil. Kč)                                      | 1. ledna 2020 | Přírůstky  | Vyřazení    | 31. prosince 2020 |
|------------------------------------------------|---------------|------------|-------------|-------------------|
| <b>Pořizovací cena</b>                         |               |            |             |                   |
| Stavby                                         | 89            | 6          | - 12        | 83                |
| Hmotné movité věci                             | 44            | 1          | 0           | 45                |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 0             | 6          | 0           | 6                 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek          | 0             | 3          | 0           | 3                 |
| <b>Celkem</b>                                  | <b>133</b>    | <b>16</b>  | <b>- 12</b> | <b>137</b>        |
| <b>Oprávký</b>                                 |               |            |             |                   |
| Stavby                                         | - 20          | - 2        | 4           | - 18              |
| Hmotné movité věci                             | - 31          | - 4        | 5           | - 30              |
| <b>Celkem</b>                                  | <b>- 51</b>   | <b>- 6</b> | <b>9</b>    | <b>- 48</b>       |
| <b>Zůstatková hodnota</b>                      | <b>82</b>     | <b>10</b>  | <b>- 3</b>  | <b>89</b>         |

V roce 2021 a 2020 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky. K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 nebyl zastaven žádný dlouhodobý hmotný majetek.

## 8. Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu

Skupina měla určité smlouvy o pronájmu kanceláří. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na pevná období 3–5 let, avšak jedna smlouva má zbývajících dobu 20 let. V průběhu roku 2021 vypršela jedna z nájemních smluv.

Leasingy jsou vykazovány jako aktivum z práva užívání a odpovídající závazek ode dne, kdy je pronajaté aktivum k dispozici pro použití Skupinou.

| (mil. Kč)                                 | Stavby    | Celkem    |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Účetní hodnota k 1. lednu 2020</b>     | <b>90</b> | <b>90</b> |
| Odpisy                                    | -14       | -14       |
| <b>Účetní hodnota k 31. prosinci 2020</b> | <b>76</b> | <b>76</b> |
| Odpisy                                    | -8        | -8        |
| <b>Účetní hodnota k 31. prosinci 2021</b> | <b>68</b> | <b>68</b> |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

Skupina má následující závazky z leasingu:

| <b>(mil. Kč)</b>                 | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Krátkodobé závazky z leasingu    | 8                        | 10                       |
| Dlouhodobé závazky z leasingu    | 62                       | 72                       |
| <b>Závazky z leasingu celkem</b> | <b>70</b>                | <b>82</b>                |

Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů v roce 2021 činily 3 mil. Kč (2020: 4 mil. Kč)  
(Poznámka 24).

Náklady související s krátkodobým leasingem a leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou zobrazeny jako krátkodobý leasing (zahrnutý ve výkazu úplného výsledku v nájemné):

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                                              | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Náklady související s krátkodobým leasingem                                                                   | 3           | 2           |
| Náklady související leasingem aktiv s nízkou hodnotou,<br>které nejsou níže zobrazeny jako krátkodobý leasing | 1           | 1           |

Nájemní smlouvy neukládají žádné jiné úmluvy než bezpečnostní zájmy na pronajatém majetku, který má pronajímatel. Pronajatý majetek nesmí být použit jako záruka pro půjčky.

Celkový peněžní tok za leasingy v roce 2021 činil 19 milionů Kč (2020: 21 milionů Kč).

## 9. Poskytnuté půjčky

| <b>(mil. Kč)</b>                                                               | <b>K 31. prosinci 2021</b> |                                    |                          | <b>K 31. prosinci 2020</b> |                                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                | <b>Brutto<br/>hodnota</b>  | <b>OÚZ<br/>opravná<br/>položka</b> | <b>Netto<br/>hodnota</b> | <b>Brutto<br/>hodnota</b>  | <b>OÚZ<br/>opravná<br/>položka</b> | <b>Netto<br/>hodnota</b> |
| Pohledávky z poskytnutých půjček<br>nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 26) | 720                        | - 2                                | 718                      | 990                        | - 3                                | 987                      |
| Pohledávky z poskytnutých půjček<br>nad 1 rok – třetí strany                   | 123                        | - 1                                | 122                      | 4                          | - 1                                | 3                        |
| <b>Pohledávky z poskytnutých půjček mezi<br/>1 a 5 lety celkem</b>             | <b>843</b>                 | <b>- 3</b>                         | <b>840</b>               | <b>994</b>                 | <b>- 4</b>                         | <b>990</b>               |
| Pohledávky z poskytnutých půjček<br>do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 26) | 341                        | - 1                                | 340                      | 168                        | 0                                  | 168                      |
| Pohledávky z poskytnutých půjček<br>do 1 roku – třetí strany                   | 46                         | - 36                               | 10                       | 101                        | - 36                               | 65                       |
| <b>Pohledávky z poskytnutých půjček<br/>do 1 roku celkem</b>                   | <b>387</b>                 | <b>- 37</b>                        | <b>350</b>               | <b>269</b>                 | <b>- 36</b>                        | <b>233</b>               |
| <b>Pohledávky z poskytnutých půjček<br/>celkem</b>                             | <b>1 230</b>               | <b>- 40</b>                        | <b>1 190</b>             | <b>1 263</b>               | <b>- 40</b>                        | <b>1 223</b>             |
| Poskytnuté půjčky – fixní úroková sazba                                        | 552                        | - 39                               | 513                      | 757                        | - 39                               | 718                      |
| Poskytnuté půjčky – pohyblivá úroková sazba                                    | 678                        | - 1                                | 677                      | 506                        | - 1                                | 505                      |
| <b>Poskytnuté půjčky celkem</b>                                                | <b>1 230</b>               | <b>- 40</b>                        | <b>1 190</b>             | <b>1 263</b>               | <b>- 40</b>                        | <b>1 223</b>             |

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté společným podnikům a přidruženým společnostem, které jsou konsolidovány ekvivalenční metodou a nejsou při konsolidaci vyloučeny. Půjčky poskytnuté třetím stranám představují finanční prostředky poskytnuté nespřízněným stranám. Půjčky jsou poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společně ovládanými jednotkami.

Skupina posuzuje poskytnuté úvěry skrze portfolia rozdělená podle data splatnosti (krátkodobé/ dlouhodobé) a podle protistrany. U všech poskytnutých úvěrů Skupina posuzuje navýšení úvěrového rizika a dobu prodlení na základě stupnice interního ratingu. Skupina aplikovala třístupňový model a vykázala opravnou položku z titulu očekávané ztráty ve výši 40 mil. Kč k 31. prosinci 2021 (k 31. prosinci 2020: 40 mil. Kč).



Reálna hodnota celkových poskytnutých půjček byla k 31. prosinci 2021 ve výši 1 203 mil. Kč (2020: 1 277 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Průměrná úroková sazba z poskytnutých půjček k 31. prosinci 2021 byla 2,07 % p.a. (2020: 2,49 % p.a.).

V roce končícím 31. prosince 2021 Skupina zaúčtovala následující nepeněžní transakce v souvislosti s poskytnutými úvěry. Bezprostředně před vyřazením dceřiných společností WELHAM a.s. a Kaskády Apartments a.s. měla Skupina poskytnuty úvěry těmto dceřiným společnostem v celkové výši 55 mil. Kč, resp. 25 mil. Kč, které byly v této konsolidované účetní závěrce vyřazeny. Po prodeji dceřiných společností se tyto půjčky staly půjčkami poskytnutými třetím stranám a byly splaceny v období od příslušného data prodeje do 31. prosince 2021.

## 10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

| (mil. Kč)                                                         | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dlouhodobé pohledávky</b>                                      |                   |                   |
| <i>Finanční aktiva</i>                                            |                   |                   |
| Ostatní pohledávky – dlouhodobé (nad 12 měsíců)                   | 5                 | 30                |
| Omezené bankovní zůstatky                                         | 8                 | 13                |
| <b>Dlouhodobá finanční aktiva celkem</b>                          | <b>13</b>         | <b>43</b>         |
| <i>Nefinanční aktiva</i>                                          |                   |                   |
| Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)              | 0                 | 7                 |
| <b>Dlouhodobá nefinanční aktiva celkem</b>                        | <b>0</b>          | <b>7</b>          |
| <b>Dlouhodobé pohledávky celkem</b>                               | <b>13</b>         | <b>50</b>         |
| <b>Krátkodobé obchodní a ostatní pohledávky</b>                   |                   |                   |
| <i>Finanční aktiva</i>                                            |                   |                   |
| Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)           | 93                | 37                |
| OÚZ – opravná položka k obchodním pohledávkám                     | - 16              | - 12              |
| <b>Netto hodnota finančních obchodních pohledávek</b>             | <b>77</b>         | <b>25</b>         |
| Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)            | 38                | 53                |
| OÚZ – opravná položka k ostatním pohledávkám                      | - 1               | - 1               |
| <b>Netto hodnota finančních ostatních pohledávek</b>              | <b>37</b>         | <b>52</b>         |
| <b>Netto hodnota finančních obchodních a ostatních pohledávek</b> | <b>114</b>        | <b>77</b>         |
| <i>Nefinanční aktiva</i>                                          |                   |                   |
| Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)               | 46                | 17                |
| <b>Mezisoučet</b>                                                 | <b>46</b>         | <b>17</b>         |
| <b>Obchodní a jiné pohledávky</b>                                 | <b>160</b>        | <b>94</b>         |

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2021 tvořily 35 mil. Kč (k 31. prosinci 2020: 50 mil. Kč).

**11. Zásoby**

| <b>(mil. Kč)</b>                                    | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě         | 1 488                    | 1 060                    |
| Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji | 12                       | 73                       |
| <b>Celkem</b>                                       | <b>1 500</b>             | <b>1 133</b>             |

**Nedokončená výroba**

| <b>(mil. Kč)</b>                                              | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>K 1. lednu</b>                                             | <b>1 060</b> | <b>793</b>   |
| Aktivované stavební náklady                                   | 776          | 601          |
| Přírůstky vyplývající z akvizice nových dceřiných společností | 0            | 92           |
| Aktivované úrokové náklady (Poznámka 24)                      | 7            | 9            |
| Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)                | 39           | 152          |
| Převod do hotových výrobků                                    | - 391        | - 404        |
| Zásoby klasifikované jako držené na prodej                    | 0            | - 183        |
| Úbytky: nedokončená výroba                                    | - 3          | 0            |
| <b>K 31. prosinci</b>                                         | <b>1 488</b> | <b>1 060</b> |

**Hotové výrobky**

| <b>(mil. Kč)</b>                                | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>K 1. lednu</b>                               | <b>73</b>   | <b>66</b>   |
| Převod z nedokončené výroby                     | 391         | 404         |
| Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)  | 101         | 107         |
| Ostatní přírůstky                               | 0           | 8           |
| Převody do investic do nemovitostí (Poznámka 6) | - 40        | 0           |
| Úbytky: Prodané pozemky a byty                  | - 513       | - 512       |
| <b>K 31. prosinci</b>                           | <b>12</b>   | <b>73</b>   |

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na nemovitosti ve výstavbě. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě ve výši 1 452 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry nesplacené k 31. prosinci 2021 (2020: 978 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2021 ani 2020 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2021 Skupina dokončila fáze projektu Pergamenka B1 a B2, Nová Elektra I – A B a Malý Háj IX. Odpovídající částka 389 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Téměř všechny rezidenční jednotky projektu Pergamenka byly prodány v roce 2021, ostatní bude prodán v roce 2022.

V průběhu roku 2020 Skupina dokončila 1 významný projekt (fáze) Barrandov Ko6, Barrandov Ko7, Barrandov Ko8, Barrandov Ko9 a odpovídající částka 346 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Většina rezidenčních jednotek z tohoto projektu byla prodána v roce 2020.

Úbytky hotových výrobků zahrnují pozemky prodané s bytovými jednotkami v hodnotě 65 mil. Kč (2020: 37 mil. Kč) a pozemky prodané družstvům v hodnotě 101 mil. Kč (2020: 107 mil. Kč, viz bod 26 přílohy).

**12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

| (mil. Kč)                                       | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankovní účty                                   | 1 698             | 1 293             |
| Drobná hotovost                                 | 4                 | 4                 |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b> | <b>1 702</b>      | <b>1 297</b>      |

**13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny**

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2021 připadá následujícím vlastníkům:

|                       | Přímý podíl<br>na vlastnictví | Celkový přímý<br>a nepřímý podíl na<br>vlastnictví | Počet akcií<br>(v tisících ks) | mil. Kč      |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Ing. Michal Kocián    | 16,4 %                        | 29,27 %                                            | 26 449,5                       | 667          |
| Ing. Tomáš Zaněk      | 16,4 %                        | 29,27 %                                            | 26 449,5                       | 667          |
| Ing. Pavel Rejchrt    | 16,4 %                        | 20,27 %                                            | 26 449,5                       | 667          |
| Ing. Vladimír Schwarz | 6 %                           | 7,93 %                                             | 9 669                          | 244          |
| Ing. Tomáš Pardubický | 3 %                           | 3,05 %                                             | 4 837                          | 122          |
| Ing. Štěpán Havlas    | 1 %                           | 1,21 %                                             | 1 613                          | 41           |
| Finep Holding SE      | 18 %                          | n/a                                                | 29 022                         | 730          |
| FH INVEST SE          | 22,8 %                        | n/a                                                | 36 745,5                       | 927          |
| <b>Mezisoučet</b>     | <b>100 %</b>                  | <b>100 %</b>                                       | <b>161 235</b>                 | <b>4 065</b> |

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2020 připadá následujícím vlastníkům:

|                       | Přímý podíl<br>na vlastnictví | Celkový přímý<br>a nepřímý podíl na<br>vlastnictví | Počet akcií<br>(v tisících ks) | mil. Kč      |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Ing. Michal Kocián    | 16,4 %                        | 24 %                                               | 26 449,5                       | 667          |
| Ing. Tomáš Zaněk      | 16,4 %                        | 24 %                                               | 26 449,5                       | 667          |
| Ing. Pavel Rejchrt    | 16,4 %                        | 24 %                                               | 26 449,5                       | 667          |
| Ing. Vladimír Schwarz | 16,4 %                        | 24 %                                               | 26 449,5                       | 667          |
| Ing. Tomáš Pardubický | 3 %                           | 3 %                                                | 4 837                          | 122          |
| Ing. Štěpán Havlas    | 1 %                           | 1 %                                                | 1 613                          | 41           |
| FH INVEST SE          | 30,4 %                        | n/a                                                | 48 987                         | 1 234        |
| <b>Mezisoučet</b>     | <b>100 %</b>                  | <b>100 %</b>                                       | <b>161 235</b>                 | <b>4 065</b> |

Společnost schválila a vydala 161 235 tis. akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Poskytují držitelé právo podílet se na dividendách a podílet se na výtěžku z likvidace společnosti v poměru k počtu a částkám vyplaceným z držených akcií. Kmenové akcie přítomné na valné hromadě osobně nebo prostřednictvím zmocněnce mají nárok na jeden hlas.

Skupina vznikla reorganizací (přeměnou) dříve existujícího společně řízeného podniku v roce 2007. Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Skupiny a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v okamžiku reorganizace, je vykázan jako samostatná položka vlastního kapitálu "Oceňovací rozdíl vzniklý při vzniku Skupiny".

V průběhu roku 2021 došlo k reorganizaci vlastnické struktury Skupiny. Finep Holding nakoupil celkem 29 022 tisíc vlastních akcií které byly dříve drženy přímo panem Vladimírem Schwarzem (16 775 tisíc akcií představující 10,4 % podíl na základním kapitálu) a nepřímo panem Vladimírem Schwarzem prostřednictvím FH Invest SE (12 247 tisíc akcií představující 7,6 % podíl na základním kapitálu). Vlastní akcie byly oceněny reálnou hodnotou uhrazené protihodnoty. Nákup vlastních akcií byl částečně zaplacen v hotovosti částečně vypořádán proti vyřazení dceřiných společností a společných podniků prodaných panu Vladimíru Schwarzovi (viz Poznámka 28) a částečně proti budoucím závazkům (viz Poznámka 16).

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

| <b>(mil. Kč)</b>                                                    | <b>FH Invest</b> | <b>Mr. Vladimír Schwarz</b> | <b>Celkem</b> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| <i>Vypořádání v hotovosti</i>                                       |                  |                             |               |
| Nákup vlastních akcií v držení FH Invest SE, vypořádání v hotovosti | 309              | 0                           | <b>309</b>    |
| <i>Bezhotovostní vypořádání</i>                                     |                  |                             |               |
| Nákup vlastních akcií od Vladimíra Schwarze                         | 0                | 379                         | <b>379</b>    |
| <b>Celkem vlastní držené akcie</b>                                  | <b>309</b>       | <b>379</b>                  | <b>688</b>    |
| <i>Vyrovnání s Vladimírem Schwarzem</i>                             |                  |                             |               |
| Závazky z nákupu akcií                                              |                  | - 379                       | <b>- 379</b>  |
| Závazek z nespaceného rozdělení ostatních kapitálových fondů        |                  | - 49                        | <b>- 49</b>   |
| Vypořádání reálnou hodnotou vyřazených jednotek (viz poznámka 28))  |                  | 153                         | <b>153</b>    |
| Ostatní vypořádání                                                  |                  | - 3                         | <b>- 3</b>    |
| <b>Výsledný závazek vůči akcionáři (viz Poznámka 16)</b>            |                  | <b>- 278</b>                | <b>- 278</b>  |

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

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představoval peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 0 mil. Kč (2020: 250 mil. Kč) společnosti FINEP HOLDING, SE na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností ve Skupině. Kapitálový vklad ve výši 201 mil. Kč byl splacen v roce 2021. Závazek z rozdělení kapitálu ve výši 49 mil. Kč byl vypořádán v rámci vypořádání za vlastní akcie nakoupené v roce končícím 31. prosince 2021.

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

| <b>mil. Kč</b>                                                  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Závazky z titulu dividend k 1. lednu</b>                     | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku                    | 103         | 0           |
| Dividendy vyplácené akcionářům v průběhu roku                   | - 103       | 0           |
| <b>Závazky z titulu dividend k 31. prosinci</b>                 | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Dividenda na akcii vyhlášená v průběhu roku, Kč na akcii</b> | <b>0,64</b> | <b>0</b>    |

## 14. Úvěry a půjčky

### 14.1 Půjčky

| <b>(mil. Kč)</b>                                     | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpaní) | 72                       | 308                      |
| Půjčky – splatné po období jednoho roku              | 1 208                    | 407                      |
| <b>Úvěry a půjčky celkem</b>                         | <b>1 280</b>             | <b>715</b>               |
| Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra          | 777                      | 284                      |
| Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra     | 503                      | 431                      |
| <b>Úvěry a půjčky celkem</b>                         | <b>1 280</b>             | <b>715</b>               |
| <b>(mil. Kč)</b>                                     | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
| <b>Dlouhodobé</b>                                    |                          |                          |
| Bankovní úvěry                                       | 451                      | 97                       |
| Dluhopisy                                            | 492                      | 158                      |
| Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)            | 11                       | 124                      |
| Ostatní půjčky                                       | 254                      | 28                       |
| <b>Dlouhodobé půjčky celkem</b>                      | <b>1 208</b>             | <b>407</b>               |
| <b>Krátkodobé</b>                                    |                          |                          |
| Bankovní úvěry                                       | 31                       | 186                      |
| Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)            | 26                       | 67                       |
| Ostatní půjčky                                       | 15                       | 55                       |
| <b>Krátkodobé půjčky celkem</b>                      | <b>72</b>                | <b>308</b>               |
| <b>Půjčky celkem</b>                                 | <b>1 280</b>             | <b>715</b>               |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

V roce 2021 a 2020 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům a nemovitostem ve výstavbě. Podrobnější informace k majetku se zástavním právem jsou uvedeny v poznámce O a 11. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 2 359 mil. Kč k 31. prosinci 2021 (2020: 1 491 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2021 ve výši 482 mil. Kč (2020: 283 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2021 byla ve výši 481 mil. Kč (2020: 290 mil. Kč).

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2021 ve výši 306 mil. Kč (2020: 274 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2021 byla ve výši 316 mil. Kč (2020: 287 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálné hodnoty na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty byly stanoveny pomocí oceňovací techniky diskontovaných peněžních toků. Reálná hodnota nástrojů s pohyblivou sazbou, které nebyly kótovány na aktivním trhu, se výrazně neliší od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota nekótovaných nástrojů s pevnou úrokovou sazbou byla odhadnuta na základě odhadovaných budoucích peněžních toků, u nichž se očekává, že budou diskontovány při současné úrokové sazbě pro nové nástroje s podobnými úvěrovými riziky a zbývajících splatnostmi. Jako vstupy do modelu DCF byly použity tržní výnosové křivky a rozpětí srovnatelných kotovaných finančních nástrojů se stejnou dobou trvání jako u finančních nástrojů držených v amortizované hodnotě. Použité diskontní sazby v rozmezí od 4,62 % do 6,37 % (2020: od 1,76 % do 3,3 %) byly stanoveny jako součet vnitroskupinové marže a sazby úrokového swapu.

V roce 2021 byla průměrná úroková sazba pro všechny půjčky 3,6 % (2020: 3,6 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 2,9 % ročně (2020: 3,2 %).

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

| (mil. Kč)                       | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pohyblivá sazba:</b>         |                   |                   |
| S platností do jednoho roku     | 41                | 209               |
| S platností delší než jeden rok | 462               | 222               |
| <b>Pevná sazba:</b>             |                   |                   |
| S platností do jednoho roku     | 31                | 99                |
| S platností delší než jeden rok | 746               | 185               |
| <b>Celkem</b>                   | <b>1 280</b>      | <b>715</b>        |

Informace k vydaným dluhopisům:

| Název                      | ISIN         | Kupón (%) | Datum splatnosti | Podoba      | Jmenovitá hodnota v Kč | Počet kusů | Účetní hodnota k 31. prosinci 2021 mil. Kč | Účetní hodnota k 31. prosinci 2020 mil. Kč |
|----------------------------|--------------|-----------|------------------|-------------|------------------------|------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| FINEP Barrandov Západ k.s. | CZ0003531105 | 3,95 p.a. | 26. března 2026  | zaknihovaná | 3 000 000              | 112        | 332                                        | 0                                          |
| FINEP Hloubětín a.s.       | CZ0003519092 | 5,00 p.a. | 12. června 2023  | zaknihovaná | 10 000                 | 16 000     | 160                                        | 158                                        |

Dluhopisy vydané společností FINEP Hloubětín a.s. v roce 2018 jsou zajištěny zástavním právem k vybraným položkám – pozemkům FINEP Hloubětín a.s. a vázaným peněžům. Celková účetní hodnota zastaveného investičního majetku Společnosti k 31. prosinci 2021 činila 245 mil. Kč (2020: 245 mil. Kč).

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

Dluhopisy byly dále zajištěny 100% akciemi společnosti Finep Hloubětín a.s. Účetní hodnota celkových aktiv společnosti Finep Hloubětín k 31. prosinci 2021 činila 351 mil. Kč (2020: 282 mil. Kč), čistá aktiva činila 79 mil. Kč (2020: 79 mil. Kč). Dluhopisy mohou být předčasně splaceny v následujících případech:

- podle uvážení Skupiny, buď částečně, nebo úplně během prvních 12 měsíců. V tomto případě držitelé dluhopisů obdrží 1/6 všech zbývajících úrokových plateb
- v případě porušení povinností Skupiny
- v hotovosti Společnosti přestává být ovládající osobou emitenta (Finep Hloubětín as)

V roce 2021 FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. vydal dluhopisy ve jmenovité hodnotě 332 mil. Kč. Tyto dluhopisy jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k. s. Celková účetní hodnota zastaveného majetku Společnosti k 31. prosinci 2021 činila 643 mil. Kč (2020: 0 mil. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2021 ve výši 453 mil. Kč (2020: 157 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot.

## 14.2 Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti

Níže uvedená tabulka uvádí analýzu závazků z finančních činností a pohyb závazků Skupiny z finančních činností za každé z uvedených období. Položky těchto závazků jsou ve výkazu o peněžních tocích vykázány jako financování:

| (mil. Kč)                                              | Zápůjčky     | Leasingové závazky | Závazky vůči akcionářům | Závazky spojené s aktivy drženy k prodeji | Celkem       |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------------|--------------|
| <b>Závazky z finanční činnosti</b>                     |              |                    |                         |                                           |              |
| <b>k 1. lednu 2021</b>                                 | <b>715</b>   | <b>82</b>          | <b>0</b>                | <b>116</b>                                | <b>913</b>   |
| <i>Peněžní pohyby:</i>                                 |              |                    |                         |                                           |              |
| Čerpání úvěru                                          | 922          | 0                  | 0                       | 34                                        | 1956         |
| Splátka jistiny                                        | - 453        | - 12               | 0                       | 0                                         | - 465        |
| Zaplacený úrok                                         | - 46         | - 3                | 0                       | 0                                         | - 49         |
| Peněžní pohyby celkem                                  | 423          | - 15               | 0                       | 34                                        | 442          |
| <i>Nepeněžní pohyby:</i>                               |              |                    |                         |                                           |              |
| Akvizice dceřiných společností                         | 145          | 0                  | 0                       | 0                                         | 145          |
| Vypořádání s pohledávkou z prodeje dceřiné společnosti | - 40         |                    |                         | 0                                         | - 40         |
| Likvidace dceřinné společnosti                         | 0            |                    |                         | - 150                                     | - 150        |
| Nákup vlastních akcií                                  | 0            | 0                  | 278                     | 0                                         | 278          |
| Naběhlý úrok                                           | 37           | 3                  | 3                       | 0                                         | 43           |
| Nepeněžní pohyby celkem:                               | 142          | 3                  | 281                     | - 150                                     | 276          |
| <b>Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2021</b> | <b>1 280</b> | <b>70</b>          | <b>281</b>              | <b>0</b>                                  | <b>1 631</b> |

| (mil. Kč)                                                        | Zápůjčky   | Leasingové závazky | Celkem     |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------|
| <b>Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2020</b>               |            |                    |            |
| <b>985</b>                                                       | <b>96</b>  | <b>1 081</b>       |            |
| <i>Peněžní pohyby:</i>                                           |            |                    |            |
| Čerpání úvěru                                                    | 487        | 0                  | 487        |
| Splátka jistiny                                                  | - 634      | - 14               | - 648      |
| Zaplacený úrok                                                   | - 40       | - 4                | - 44       |
| Peněžní pohyby celkem                                            | - 187      | - 18               | - 205      |
| <i>Nepeněžní pohyby:</i>                                         |            |                    |            |
| Naběhlý úrok                                                     | 33         | 4                  | 37         |
| Reklasifikace do závazků souvisejících s aktivy drženy k prodeji | - 116      | 0                  | - 116      |
| Nepeněžní pohyby celkem:                                         | - 83       | 4                  | - 79       |
| <b>Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2020</b>           | <b>715</b> | <b>82</b>          | <b>797</b> |

## 15. Obchodní a jiné závazky

| (mil. Kč)                                        | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců | 31                | 43                |
| <b>Dlouhodobé finanční závazky</b>               | <b>31</b>         | <b>43</b>         |
| Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců          | 145               | 92                |
| Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců           | 55                | 63                |
| <b>Krátkodobé finanční závazky</b>               | <b>200</b>        | <b>155</b>        |
| Závazky k zaměstnancům                           | 18                | 16                |
| <b>Krátkodobé nefinanční závazky</b>             | <b>18</b>         | <b>16</b>         |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                 | <b>218</b>        | <b>171</b>        |

## 16. Závazky vůči akcionářům

Závazky vůči akcionářům (a zároveň klíčový představitelé managementu) představují závazek Skupiny vůči akcionáři Vladimíru Schwarzovi za nabytí vlastních akcií. Část protiplnění v reálné hodnotě činí celkem 278 mil. Kč. Reálná hodnota závazku byla stanovena pomocí efektivní diskontní sazby 4,5 %. Zaučtované finanční náklady k 31. prosinci 2021 činily 3 mil. Kč. Odpovědnost vůči akcionáři je smluvně dohodnuta, že bude vyplácena ve stejných ročních splátkách do roku 2026. Neuhrazený závazek k 31. prosinci 2021 činí 281 milionů Kč.

## 17. Odložená daň z příjmu

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

| (mil. Kč)                                                                | 31. prosince 2021 | 31. prosince 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Odložený daňový závazek:                                                 |                   |                   |
| - Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících | - 103             | - 63              |
| <b>Odložený daňový závazek</b>                                           | <b>- 103</b>      | <b>- 63</b>       |
| <b>Odložený daňový závazek (netto)</b>                                   | <b>- 103</b>      | <b>- 63</b>       |

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

| (mil. Kč)                                                                                                                      | 2021       | 2020      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| <b>K 1. lednu</b>                                                                                                              | <b>63</b>  | <b>51</b> |
| Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18) - dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí a přehodnocení odložené daně | 43         | 12        |
| Prodej dceřiné společnosti                                                                                                     | - 3        | 0         |
| <b>K 31. prosinci</b>                                                                                                          | <b>103</b> | <b>63</b> |

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2021 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 90 mil. Kč (2020: 143 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

| (mil. Kč)                                                  | 2021      | 2020       |
|------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>Převáděné daňové ztráty jejichž platnost skončí do:</b> |           |            |
| 31. prosince 2021                                          | 0         | 17         |
| 31. prosince 2022                                          | 36        | 45         |
| 31. prosince 2023                                          | 25        | 32         |
| 31. prosince 2024                                          | 11        | 13         |
| 31. prosince 2025                                          | 15        | 36         |
| Po 31. prosinci 2026                                       | 3         | 0          |
| <b>Převáděné daňové ztráty celkem</b>                      | <b>90</b> | <b>143</b> |

## 18. Daň z příjmu

| (mil. Kč)                            | 2021       | 2020      |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| Splatná daň                          | 104        | 60        |
| Odložený daňový náklad (Poznámka 17) | 43         | 12        |
| <b>Náklad na daň z příjmů celkem</b> | <b>147</b> | <b>72</b> |

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

| (mil. Kč)                                                                      | 2021         | 2020       |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Zisk před zdaněním celkem</b>                                               | <b>1 303</b> | <b>979</b> |
| Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice                      | 19 %         | 19 %       |
| Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku                           | 21 %         | 21 %       |
| Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Maltě (efektivní)                   | 5 %          | 5 %        |
| Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (19 %)                    | 248          | 186        |
| Podíl na zisku společných a přidružených společností                           | - 20         | - 61       |
| Vliv daňově neuznatelných nákladů                                              | 10           | 20         |
| Příjmy nepodléhající dani                                                      | - 59         | - 15       |
| Využití dříve nevykázaných daňových ztrát                                      | - 2          | - 1        |
| Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích | - 32         | - 64       |
| Daňové ztráty, za které nebyla vykázána odložená daň                           | 2            | 5          |
| Úpravy daně v předchozích obdobích                                             | 0            | 2          |
| <b>Daň z příjmů celkem</b>                                                     | <b>147</b>   | <b>72</b>  |

Daňově neuznatelné náklady se týkají především prodeje dceřiných společností mateřské společnosti Finep Holding SE ve výši 157 mil. Kč. (2020: 0 Kč).

Výnosy, které nepodléhají zdanění se týkají především zisku z prodeje dceřiných společností ve výši 314 mil. Kč. (2020: 0 Kč).

## 19. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

| (mil. Kč)                                   | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků | 792          | 813          |
| Tržby z prodeje služeb                      | 578          | 494          |
| <b>Celkové tržby ze smluv se zákazníky</b>  | <b>1 370</b> | <b>1 307</b> |
| Příjmy z pronájmu                           | 38           | 36           |
| <b>Tržby celkem</b>                         | <b>1 408</b> | <b>1 343</b> |

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2021 činily 22 mil. Kč (31. prosince 2020: 21 mil. Kč).

Výnosy z prodeje služeb představují zejména služby spojené s výstavbou domů a bytů, prodejem nemovitostí, marketingové a poradenské služby.

Služby jsou většinou poskytovány přidruženým společností Skupiny, a to družstvům (viz také poznámka 5.1.1). Bytová družstva představují specifickou právní formu dle českého práva, zřízenou k zajištění bytových potřeb svých členů. Akcie družstva jsou v držení fyzických osob obývajících byty družstva. Skupina v rámci své podnikatelské činnosti prodává pozemky bytovým družstvům a tyto služby následně poskytuje při výstavbě bytového domu.



**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

**19.1 Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky**

Skupina vykazuje výnosy z převodu bytových jednotek a služeb v průběhu času a v určitém časovém okamžiku v následujících projektech a typech služeb:

| 2021                                                | Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků |            |           |                          | Tržby z prodeje služeb |                       |                   |                    | Výnoy celkem |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|-----------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|
|                                                     | (mil. Kč)                                   | Holešovice | Barrandov | Jiné lokality (Vysočany) | Celkem                 | Poplatek              | Design a          | Ostatní            |              | Celkový          |                  |
|                                                     |                                             |            |           |                          |                        | developerské projekty | Manažerské služby | interiérové služby |              | příjmy ze služeb | příjem za služby |
| Typ zákazníka                                       |                                             |            |           |                          |                        |                       |                   |                    |              |                  |                  |
| Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami     |                                             | 638        | 20        | 1                        | 659                    | 0                     | 0                 | 24                 | 54           | 78               | 737              |
| Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami |                                             | 0          | 39        | 94                       | 133                    | 302                   | 178               | 0                  | 20           | 500              | 633              |
| Celkové příjmy od externích zákazníků               |                                             | 638        | 59        | 95                       | 792                    | 302                   | 178               | 24                 | 74           | 578              | 1 370            |
| Načasování vykázání příjmů                          |                                             |            |           |                          |                        |                       |                   |                    |              |                  |                  |
| V určitém časovém okamžiku                          |                                             | 638        | 59        | 95                       | 792                    | 0                     | 0                 | 24                 | 0            | 284              | 816              |
| V průběhu času                                      |                                             | 0          | 0         | 0                        | 0                      | 302                   | 178               | 0                  | 74           | 554              | 554              |
| Celkové příjmy od externích zákazníků               |                                             | 638        | 59        | 95                       | 792                    | 302                   | 178               | 24                 | 74           | 578              | 1 370            |
|                                                     |                                             |            |           |                          |                        |                       |                   |                    |              |                  |                  |
| 2020                                                | Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků |            |           |                          | Tržby z prodeje služeb |                       |                   |                    | Výnoy celkem |                  |                  |
|                                                     | (mil. Kč)                                   | Prosek     | Barrandov | Jiné lokality            | Celkem                 | Poplatek              | Design a          | Ostatní            |              | Celkový          |                  |
|                                                     |                                             |            |           |                          |                        | developerské projekty | Manažerské služby | interiérové služby |              | příjmy ze služeb | příjem za služby |
| Typ zákazníka                                       |                                             |            |           |                          |                        |                       |                   |                    |              |                  |                  |
| Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami     |                                             | 39         | 647       | 21                       | 707                    | 0                     | 0                 | 55                 | 37           | 92               | 799              |
| Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami |                                             | 0          | 106       | 0                        | 106                    | 212                   | 148               | 0                  | 42           | 402              | 508              |
| Celkové příjmy od externích zákazníků               |                                             | 39         | 753       | 21                       | 813                    | 212                   | 148               | 55                 | 79           | 494              | 1 307            |
| Načasování vykázání příjmů                          |                                             |            |           |                          |                        |                       |                   |                    |              |                  |                  |
| V určitém časovém okamžiku                          |                                             | 39         | 753       | 21                       | 813                    | 0                     | 0                 | 55                 | 0            | 55               | 868              |
| V průběhu času                                      |                                             | 0          | 0         | 0                        | 0                      | 212                   | 148               | 0                  | 79           | 439              | 439              |
| Celkové příjmy od externích zákazníků               |                                             | 39         | 753       | 21                       | 813                    | 212                   | 148               | 55                 | 79           | 494              | 1 307            |

**19.2 Závazky ze smluv se zákazníky**

Skupina vykazuje následující závazky týkající se smluv se zákazníky:

| <b>(mil. Kč)</b>                                              | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Smluvní závazky – dlouhodobé</i>                           |                          |                          |
| Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky | <b>830</b>               | <b>375</b>               |
| <i>Smluvní závazky – krátkodobé</i>                           |                          |                          |
| Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky | 195                      | 167                      |
| Smluvní závazky – zálohy zákazníků na služby                  | 3                        | 11                       |
| <b>Celkové krátkodobé smluvní závazky</b>                     | <b>198</b>               | <b>178</b>               |
| <b>Celkové smluvní závazky</b>                                | <b>1 028</b>             | <b>553</b>               |

Skupina přijímá zálohy od zákazníků na základě fakturačního plánu stanoveného ve smlouvách se zákazníky. Smluvní závazky jsou vykázány jako výnosy v okamžiku, kdy Skupina dokončí bytové jednotky a převede je na své zákazníky nebo splní své povinnosti jiným způsobem.

Smluvní závazky se k 31. prosinci 2021 zvýšily o 475 mil. Kč v porovnání s 31. prosincem 2020 kvůli většímu objemu nových záloh přijatých od zákazníků za bytové jednotky, které byly ve výstavbě k 31. prosinci 2021, než výnosy vykázané v souvislosti s přijatými zálohami k 31. prosinci 2020.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2021 ve výši 830 mil. Kč (2020: 375 mil. Kč) bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2023 proti těmto smluvním závazkům (2020: očekáváno, že budou uspokojeny v roce končícím 31. prosincem 2022).

**19.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky**

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                                     | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období</i> |             |             |
| Zálohy zákazníků na bytové jednotky                                                                  | 167         | 235         |
| Zálohy zákazníků na služby                                                                           | 11          | 23          |
| <b>Celkem</b>                                                                                        | <b>178</b>  | <b>258</b>  |

**19.4 Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv**

V následující tabulce jsou uvedeny nesplněné závazky vyplývající z dlouhodobých smluv:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                                                         | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci 2021 částečně nebo zcela nesplněné</i> |              |              |
| Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky                                                                              | 4 331        | 2 320        |
| Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb                                                                           | 236          | 177          |
| <b>Celkem</b>                                                                                                            | <b>4 567</b> | <b>2 497</b> |
| Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci                                                                    | 1 028        | 553          |
| Dosud nesplacené plnění                                                                                                  | 3 539        | 1 944        |
| <b>Celkem</b>                                                                                                            | <b>4 567</b> | <b>2 497</b> |

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nesplněné smlouvy na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2021 ve výši 4 331 mil. Kč (2020: 2 320 mil. Kč) budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2022 ve výši 454 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 2 442 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2024 ve výši 1 435 mil. Kč.

Vedení očekávalo, že transakční cena přiřazená k nesplněným smlouvám o nedokončených bytových jednotkách k 31. prosinci 2020 bude uznána jako výnos:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2021 ve výši 642 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2022 ve výši 1 069 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 609 mil. Kč.

Očekává se, že výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nenaplněné k 31. prosinci 2021 v částce 236 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2022.

## 19.5 Smluvní náklady

Kromě výše uvedených smluvních závazků Skupina vykázala také smluvní náklady, což je aktivum ve vztahu k nákladům na získání smluv se zákazníky – provize za prodej bytových jednotek což je vykázáno v rozvaze v rámci smluvních nákladů.

| (mil. Kč)                                                                       | 2021      | 2020      |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu</b>     | <b>56</b> | <b>40</b> |
| Náklady vynaložené za období                                                    | 40        | 62        |
| Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období                          | - 22      | - 46      |
| <b>Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci</b> | <b>74</b> | <b>56</b> |

Náklady na získání smluv se týkají přírůstkových provizí a dalších přírůstkových nákladů v důsledku získání smluv o prodeji bytových prostor. Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy jsou odepisována ve výši 100 % v souladu se vzorem vykázání souvisejících výnosů z prodeje bytových prostor.

## 20. Ostatní výnosy

| (mil. Kč)                                          | 2021       | 2020      |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|
| Zisk z prodeje investic do nemovitostí             | 0          | 13        |
| Zisk z prodeje dceřiných společností (Poznámka 28) | 121        | 0         |
| Zisk z prodeje společných podniků (Poznámka 28)    | 193        | 0         |
| Ostatní výnosy                                     | 11         | 9         |
| <b>Ostatní výnosy celkem</b>                       | <b>325</b> | <b>22</b> |

## 21. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady se týkají především individuálně nevýznamných položek nezařazených do příslušné nákladové kategorie.

## 22. Mzdové náklady

| (mil. Kč)                                      | 2021       | 2020       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Mzdy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody | 162        | 144        |
| Příspěvky po skončení pracovního poměru        | 23         | 21         |
| <b>Mzdové náklady celkem</b>                   | <b>185</b> | <b>165</b> |

## **23. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a ostatní finanční výnosy**

| <b>(mil. Kč)</b>                                  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám         | 20          | 17          |
| Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám             | 6           | 7           |
| <b>Celkový úrokový výnosy a poskytnuté půjčky</b> | <b>26</b>   | <b>24</b>   |
| Zisk z prodeje finančních aktiv                   | 0           | 2           |
| Kurzové zisky                                     | 1           | 13          |
| <b>Ostatní finanční výnosy</b>                    | <b>1</b>    | <b>15</b>   |

## **24. Finanční náklady**

| <b>(mil. Kč)</b>                                            | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Úrokové náklady z půjček                                    | 37          | 33          |
| Úrokové náklady z leasingových závazků                      | 3           | 4           |
| Úrokové náklady ze závazků vůči akcionářům                  | 3           | 0           |
| Kurzové ztráty                                              | 18          | 7           |
| Ostatní finanční náklady                                    | 3           | 3           |
| <b>Mezisoučet</b>                                           | <b>64</b>   | <b>47</b>   |
| Sníženo o: Úroky z půjček aktivované do zásob (Poznámka 11) | 7           | 9           |
| <b>Finanční náklady celkem</b>                              | <b>57</b>   | <b>38</b>   |

## **25. Podmíněné a smluvní závazky**

### **25.1 Zásoby – developerské projekty**

Skupina uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími bytových jednotek svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit.

Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2021 činily 1 224 mil. Kč (2020: 963 mil. Kč).

### **25.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě**

Skupina nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni. Skupina uzavřela se svými klienty smlouvy o budoucím pronájmu.

### **25.3 Soudní řízení**

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

## **26. Transakce se spřízněnými stranami**

Skupina je vlastněna společností FH INVEST SE a šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

**26.1 Výnosy a příjmy**

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                   | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – společné podniky   | 80          | 96          |
| Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky | 420         | 306         |
| Příjmy z prodeje pozemků – přidružené podniky                                      | 133         | 106         |
| Úrokové příjmy – společné a přidružené podniky                                     | 20          | 17          |
| Zisk z prodeje investic do nemovitostí – přidružené podniky                        | 0           | 11          |
| <b>Celkem</b>                                                                      | <b>653</b>  | <b>536</b>  |

Výnosy z prodeje služeb byly zaúčtovány za tržních podmínek.

**26.2 Náklady**

| <b>(mil. Kč)</b>                                            | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Náklady na prodané pozemky – přidružené podniky             | 101         | 107         |
| Úrokové náklady – společné podniky a přidružené společnosti | 1           | 2           |
| <b>Celkem</b>                                               | <b>102</b>  | <b>109</b>  |

**26.3 Kapitálové transakce**

| <b>(mil. Kč)</b>                                         | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Nákup vlastních akcií od pana Schwarze – peněžní plnění  | 309         | 0           |
| Nákup vlastního podílu přímo od pana Schwarze –          |             |             |
| Vypořádání vyřazených investic ve společných podnicích a | 101         | 0           |
| přidružených podnicích v reálné hodnotě (poznámka 13)    |             |             |
| Nákup vlastních akcií od pana Schwarze – reálná hodnota  | 278         | 0           |
| závazků vůči akcionářům                                  |             |             |
| <b>Celkem</b>                                            | <b>688</b>  | <b>0</b>    |

**26.4 Odměňování klíčových pracovníků**

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

| <b>(mil. Kč)</b>                             | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Mzdy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody | 19          | 21          |
| Příspěvek do státního penzijního fondu       | 5           | 5           |
| <b>Celkem</b>                                | <b>24</b>   | <b>26</b>   |

**26.5 Pohledávky a závazky**

| <b>(mil. Kč)</b>                                                | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Společné podniky (obchodní a jiné pohledávky)                 | 12                       | 24                       |
| - Přidružené společnosti (obchodní a jiné pohledávky)           | 51                       | 11                       |
| - Akcionáři (obchodní a jiné pohledávky)                        | 31                       | 0                        |
| <b>Pohledávky za spřízněnými stranami</b>                       | <b>94</b>                | <b>35</b>                |
| - Společné podniky (obchodní a jiné závazky)                    | - 3                      | - 35                     |
| - Přidružené společnosti (obchodní a jiné závazky)              | - 1                      | 0                        |
| - závazky vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu) | - 281                    | 0                        |
| <b>Závazky za spřízněnými stranami</b>                          | <b>- 285</b>             | <b>- 35</b>              |

Pohledávky a závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny, s výjimkou závazků vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu), které jsou úročeny 4,5 %. K 31. prosinci 2021 a 2020 byla zaúčtována nevýznamná OÚZ v souvislosti s pohledávkami za spřízněnými osobami.

**26.6 Přijaté a poskytnuté půjčky****Půjčky spřízněným stranám**

| <b>(mil. Kč)</b>                        | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Půjčky akcionářům                       | 286                      | 111                      |
| Půjčky společným podnikům               | 511                      | 572                      |
| Půjčky přidruženým podnikům             | 244                      | 456                      |
| Půjčky ostatním spřízněným stranám*     | 20                       | 19                       |
| OÚZ – opravná položka                   | - 3                      | - 3                      |
| <b>Půjčky spřízněným stranám celkem</b> | <b>1 058</b>             | <b>1 155</b>             |

\*Ostatní spřízněné strany jsou společnosti pod společným ovládním konečnými akcionáři skupiny.

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

**Půjčky od spřízněných stran**

| <b>(mil. Kč)</b>                          | <b>31. prosince 2021</b> | <b>31. prosince 2020</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Půjčky od společných podniků              | 37                       | 130                      |
| Půjčky od akcionářů                       | 0                        | 61                       |
| <b>Půjčky od spřízněných stran celkem</b> | <b>37</b>                | <b>191</b>               |

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádán v hotovosti v budoucnu. Tyto výpůjčky představují zejména dlouhodobé financování získané na podporu realizace developerských projektů Skupiny. Úroková sazba ve většině těchto půjček je stanovena jako 12měsíční PRIBOR + marže 0,5 %.

**27. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)****27.1 Pořízení aktiv 2021**

V roce 2021 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duero Group, s.r.o. Transakce byly provedeny formou asset deal.

Pořízení společnosti Duero Group, s.r.o. je prezentováno následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                   | <b>Duero Group, s.r.o.<br/>25. října 2021</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                           | 145                                           |
| Investice do nemovitostí                                           | 151                                           |
| Dlouhodobé závazky                                                 | - 1                                           |
| Dlouhodobé půjčky                                                  | - 145                                         |
| <b>Reálná hodnota identifikovatelných pořízených aktiv</b>         | <b>150</b>                                    |
| <b>Celková kupní cena a dříve držený podíl v nabývaném podniku</b> | <b>150</b>                                    |
| Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti            | - 145                                         |
| <b>Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení</b>            | <b>5</b>                                      |

**27.2 Pořízení aktiv 2020**

V roce 2020 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Nová Invalidovna, a.s. Transakce byly provedeny formou asset deal.

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

Pořízení společnosti Nová Invalidovna, a.s. je prezentováno následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                                              | <b>Nová Invalidovna, a.s.<br/>12. května 2020</b> |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Uhrazená protihodnota                                         | 86                                                |
| <b>Celková převedená protihodnota</b>                         | <b>86</b>                                         |
| <b>Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků</b> |                                                   |
| Zásoby                                                        | 92                                                |
| Půjčky přijaté ze skupiny*                                    | - 6                                               |
| <b>Identifikovatelná čistá aktiva</b>                         | <b>86</b>                                         |

\*Půjčky přijaté ze skupiny byly v konsolidaci eliminovány proti půjčkám poskytnutých Skupinou – vypořádání již existujících vztahů.

Skupina nabyla zbývajících 50% podílu ve společnosti Strážkov Park a.s. za 1 mil. Kč zaplaceného v hotovosti. Tato akvizice byla nevýznamná, a proto žádné detaily nebyly zveřejněny.

## **28. Vyřazení dceřiných společností a společných podniků**

V roce 2021 Skupina prodala 100% podíl na základním kapitálu dceřiných společnostech WELHAM a.s. Kaskády Apartments a.s. FINEP spol. s.r.o. a 76% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti FINEP Int. a.s. Podrobnější informace o dceřiných společnostech, které byly vyřazeny v roce 2021 jsou uvedeny níže.

V roce 2021 Skupina dále prodala svůj podíl v následujících společných podnicích: Muddaro Invest, a.s. Finep Innovation a.s. Podrobnější informace o společných podnicích, které byly vyřazeny v roce 2021 jsou uvedeny níže.

### **28.1 Vyřazení dceřiných společností**

100% podíl v dceřiné společnosti Kaskády Apartments a.s. byl prodán 15. dubna 2021 a je zaúčtován v roce končícím 31. prosince 2021. Veškerá aktiva a závazky držené touto dceřinou společností byly k 31. prosinci 2020 klasifikovány jako Držené k prodeji.

Podrobnosti o prodeji KASKÁDY APARTMENTS a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje jsou popsány následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                          | <b>15. dubna 2021</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty  | 1                     |
| Zásoby                                    | 203                   |
| <b>Aktiva celkem</b>                      | <b>204</b>            |
| Obchodní a jiné závazky                   | 205                   |
| <b>Závazky celkem</b>                     | <b>205</b>            |
| <b>Čistá aktiva</b>                       | <b>- 1</b>            |
| Protiplnění obdržené v hotovosti          | 61                    |
| Vypořádání půjčkou přijatou od nabyvatele | 40                    |
| Účetní částka vyřazeného čistého majetku  | - 1                   |
| <b>Zisk z vyřazení</b>                    | <b>102</b>            |

\* Výše vyřazených půjček zahrnovala půjčku třetí straně ve výši 150 mil. Kč a přijatou půjčku od Skupiny ve výši 55 mil. Kč, která byla eliminována před datem prodeje

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností za období od 1. ledna 2021 do 15. dubna 2022 jsou shrnuty následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>              | <b>KASKÁDY APARTMENTS a.s.</b> |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Náklady                       | - 1                            |
| <b>Ztráta před zdaněním</b>   | <b>- 1</b>                     |
| <b>Čistá ztráta za období</b> | <b>- 1</b>                     |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

K 31. prosinci 2020 účetní jednotka přecenila společnost klasifikovanou jako drženou za účelem prodeje na nižší z hodnot účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Z tohoto přecenění nebyl rozeznán žádný zisk ani ztráta. Společnost zahrnovala následující aktiva a pasiva:

| <b>(mil. Kč)</b>                               | <b>KASKÁDY APARTMENTS a.s.</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Zásoby                                         | 182                            |
| Peníze a peněžní ekvivalenty                   | 1                              |
| <b>Celkem aktiva držená za účelem prodeje</b>  | <b>183</b>                     |
| Půjčky                                         | 116                            |
| Ostatní závazky                                | 12                             |
| <b>Celkem závazky držené za účelem prodeje</b> | <b>128</b>                     |
| <b>Čistá aktiva držená za účelem prodeje</b>   | <b>55</b>                      |

100% podíl v dceřiné společnosti FINEP spol. s r.o. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období.

Prodej této dceřiné společnosti byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv.

Podrobnosti o prodeji FINEP spol. s r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje jsou popsány následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                | <b>13. srpna 2021</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                                        | 2                     |
| Investice do nemovitostí                                                        | 30                    |
| <b>Aktiva celkem</b>                                                            | <b>32</b>             |
| Odložený daňový závazek                                                         | 3                     |
| Obchodní a jiné závazky                                                         | 1                     |
| <b>Závazky celkem</b>                                                           | <b>4</b>              |
| <b>Čistá aktiva</b>                                                             | <b>28</b>             |
| <i>Výpočet zisku při prodeji</i>                                                |                       |
| Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz) | 40                    |
| Účetní částka prodaného čistého majetku                                         | -28                   |
| <b>Zisk z vyřazení</b>                                                          | <b>12</b>             |

Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 13. srpna 2021 byly následující:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                          | <b>FINEP spol. s r.o.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Tržby                                                                     | 2                         |
| Náklady                                                                   | 1                         |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                 | <b>1</b>                  |
| <b>Čistý zisk za období</b>                                               | <b>1</b>                  |
| Čisté peněžní provozní náklady                                            | -4                        |
| <b>Čistý pokles peněžních prostředků používaných dceřinou společností</b> | <b>-4</b>                 |



**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

100% podíl v dceřiné společnosti WELHAM a.s. byl prodán dne 9. února 2021 a vykazuje se v běžném období. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 9. února 2021 byly následující:

| <b>(mil. Kč)</b>                         | <b>9. února 2021</b> |
|------------------------------------------|----------------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 1                    |
| Nehmotná aktiva                          | 1                    |
| Zásoby                                   | 12                   |
| Obchodní a jiné pohledávky               | 11                   |
| <b>Aktiva celkem</b>                     | <b>25</b>            |
| Obchodní a jiné závazky                  | 1                    |
| Půjčky                                   | 25                   |
| Ostatní závazky                          | 1                    |
| <b>Závazky celkem</b>                    | <b>27</b>            |
| <b>Čistá aktiva</b>                      | <b>- 2</b>           |
| Protiplnění obdržené v hotovosti         | 0                    |
| Účetní částka prodaného čistého majetku  | - 2                  |
| <b>Zisk z vyřazení</b>                   | <b>2</b>             |

Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 9. února 2021 byly následující:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                           | <b>Welham a.s.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Tržby                                                                      | 7                  |
| Ostatní výnosy                                                             | 4                  |
| Náklady                                                                    | - 14               |
| <b>Ztráta před zdaněním</b>                                                | <b>- 3</b>         |
| <b>Čistá ztráta za období</b>                                              | <b>- 3</b>         |
| Čistý peněžní příjem z provozních činností                                 | 1                  |
| <b>Čisté zvýšení peněžních prostředků používaných dceřinou společností</b> | <b>1</b>           |

76% podíl v dceřiné společnosti FINEP Int a.s. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období.

Prodej této dceřiné společnosti byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 13. srpna 2021 byly nevýznamné.

Podrobnosti o prodeji FINEP Int a.s. jsou popsány následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                | <b>13. srpna 2021</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Obchodní a jiné pohledávky                                                      | 1                     |
| <b>Celková aktiva</b>                                                           | <b>1</b>              |
| Výpůjčky                                                                        | 1                     |
| <b>Celkové závazky</b>                                                          | <b>1</b>              |
| <b>Čistá aktiva</b>                                                             | <b>0</b>              |
| <i>Výpočet zisku při likvidaci</i>                                              |                       |
| Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz) | 5                     |
| Účetní částka prodaného čistého majetku                                         | 0                     |
| <b>Zisk z vyřazení</b>                                                          | <b>5</b>              |

**FINEP HOLDING, SE**

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS  
za rok končící 31. prosince 2021

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností jsou shrnuty následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                | <b>Kaskády<br/>Apartments a.s.</b> | <b>FINEP<br/>spol. s.r.o.</b> | <b>WELHAM a.s.</b> | <b>FINEP Int a.s.</b> | <b>Celkem</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Čistá aktiva prodaných společností</b>                                       | <b>-1</b>                          | <b>28</b>                     | <b>-2</b>          | <b>0</b>              | <b>25</b>     |
| <i>Obdržené protiplnění</i>                                                     |                                    |                               |                    |                       |               |
| Protiplnění obdržené v hotovosti                                                | 61                                 | 0                             | 0                  | 0                     | <b>61</b>     |
| Vypořádání úvěru přijatého od nabyvatele před prodejem                          | 40                                 | 0                             | 0                  | 0                     | <b>40</b>     |
| Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz) | 0                                  | 40                            | 0                  | 5                     | <b>45</b>     |
| <b>Zisk pro Skupinu z prodeje</b>                                               | <b>102</b>                         | <b>12</b>                     | <b>2</b>           | <b>5</b>              | <b>121</b>    |
| Peníze přijaté z vyřazených dceřiných společností, po odečtení hotovosti        | 60                                 | - 2                           | -1                 | 0                     | <b>57</b>     |

**28.2 Vyřazení společných podniků**

50% podíl ve společném podniku Muddaro Invest a.s. byl prodán dne 18. února 2021 a vykazuje se v běžném období.

Podrobnosti o prodeji Muddaro Invest a.s. jsou zveřejněny následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                              | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Protiplnění obdržené v hotovosti              | 132         |
| Účetní částka investice do společného podniku | 7           |
| <b>Zisk z vyřazení</b>                        | <b>125</b>  |

| <b>(mil. Kč)</b>                             | <b>18. února 2021</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Aktiva celkem</b>                         | <b>79</b>             |
| <b>Závazky celkem</b>                        | <b>65</b>             |
| <b>Čistá aktiva</b>                          | <b>14</b>             |
| <b>Účetní hodnota investice (50 % podíl)</b> | <b>7</b>              |

50% podíl ve společném podniku FINEP Innovation a.s. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období. Prodej toho společného podniku byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv.

Podrobnosti o prodeji FINEP Innovation a.s. jsou popsány následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                                | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz) | 106         |
| Protiplnění obdržené v hotovosti                                                | 3           |
| Účetní částka investice do společného podniku                                   | 41          |
| <b>Zisk z vyřazení</b>                                                          | <b>68</b>   |

| <b>(mil. Kč)</b>                             | <b>13. srpna 2021</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Aktiva celkem</b>                         | <b>163</b>            |
| <b>Závazky celkem</b>                        | <b>81</b>             |
| <b>Čistá aktiva</b>                          | <b>82</b>             |
| <b>Účetní hodnota investice (50 % podíl)</b> | <b>41</b>             |

Skupina dále prodala svůj podíl ve společnících Coolinary Gastro Group as, Coolinary s.r.o. a Gin Tonic Club s.r.o. Tyto transakce byly rovněž součástí vypořádání s akcionářem Vladimírem Schwarzem, reálná hodnota vyřazených subjektů byla 2 mil. Kč. Skupina nezaúčtovala žádný zisk nebo ztrátu z prodeje.

V roce 2020 nebyla prodána žádná dceřiná společnost ani společný podnik.

## 29. Události po skončení účetního období

V souvislosti s Covid-19 se očekává, že obchodní výkonnost a peněžní toky Skupiny nebudou v dohledné budoucnosti významně ovlivněny. Skupina bude navíc i nadále dodržovat různé vládní politiky a rady a současně učiní vše pro to, aby pokračovala ve své činnosti co nejlepším a nejbezpečnějším způsobem, aniž by to ohrozilo zdraví jejích zaměstnanců.

Dne 1. ledna 2022 se Finep Holding SE sloučil s FH Invest, jedním z akcionářů Skupiny. Skupina v současné době odhaduje dopad fúze na její účetní závěrku.

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Skupina zvažila podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušení podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulatorních pravidel a vyhodnotila, že jejich přímý dopad na Skupinu není v tuto chvíli významný.

V dubnu – květnu 2022 Skupina zahájila výměnu pozemků patřící společností SHELIA s.r.o. a GORIS s.r.o. Výměna byla provedena s následujícími protistranami: Hlavní město Praha, Městská část Praha 11, Otakar Ženíšek a Jindřiška Mrkvičková za účasti společnosti FINEP HOLDING, SE. Tato směna by měla završit dlouhodobou akviziční činnost Skupiny, jejím hlavním účelem byla pozemková úprava pro budoucí rozsáhlý developerský projekt v lokalitě Praha – Jižní město. K datu sestavení účetní závěrky nebyla transakce dokončena, tudíž finanční dopad transakce nebyl k datu sestavení účetní závěrky ještě posouzen.

Dále dne 25. dubna 2022 Skupina koupila zbývajících 96% podílu ve společnosti Vackov a.s. za 451 mil. Kč, čímž se Skupina stala 100 % vlastníkem společnosti. Tato společnost se zaměří na realizaci developerského projektu v nové lokalitě Praha 3.

Podrobnosti nabytí společnosti Vackov a.s. jsou prezentovány následovně:

| <b>(mil. Kč)</b>                                                   | <b>Vackov a.s.</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Investice do nemovitostí                                           | 552                |
| Obchodní a jiné pohledávky                                         | 464                |
| Obchodní a jiné závazky                                            | - 2                |
| Dlouhodobé půjčky                                                  | - 544              |
| <b>Reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv</b>            | <b>470</b>         |
| <i>Detail kupní ceny:</i>                                          |                    |
| Reálná hodnota dříve drženého podílu v nabývaném podniku           | 19                 |
| Kupní protihodnota vyplacena v peněžních prostředcích              | 451                |
| <b>Celková kupní cena a dříve držený podíl v nabývaném podniku</b> | <b>470</b>         |
| <b>Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení</b>            | <b>- 451</b>       |

Žádné další významné skutečnosti po skončení účetního období mimo běžné provozní činnosti Skupiny nenastaly.